

# Husordenen i ejerlejligheder

Når husordenen overtrædes, hjælper høflig henstilling ikke altid, og klagegangen er besværlig. Ejerforeninger bør have lettere adgang til at gribe ind over for mindre husordenovertrædelser

FORFATTER SEKRETARIATSCHEF SUSANNE RENDTORFF, EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING FOTO JAN SOMMER

Efter Ejerlejlighedslovens § 5 kan ejerforeningen i en husorden fastsætte almindelige ordensregler. Ejerforeningen kan efter denne bestemmelse give regler for den almindelige brug og benyttelse af fællesarealer. Mulighederne for at regulere de enkelte ejeres anvendelse af deres individuelle lejligheder er mere begrænsede.

Er forholdet allerede reguleret i vedtægten, må ejeren anses for at have tiltrådt vedtægterne ved købet af lejligheden, men efterfølgende er der formentlig ganske begrænsede muligheder for at regulere brugen af de enkelte lejligheder med vedtægtsbestemmelser, der begrænser eller regulerer brugen heraf. Det kan fx være bestemmelser om hundehold eller lignende.

Man kan vel ikke indføre et forbud mod hundehold i vedtægten, og ej heller i husordenen, men man kan i husordenen fastsætte bestemmelser om, hvor hunde må færdes og opholde sig, hvor de luftes osv.

Det er almindeligvis antaget, at en ejer af en lejlighed skal have en større margin for sin råden end en lejer af sin lejlighed. Der er tale om individuelle ejere, der bor i et fællesskab. Man skal derfor kunne disponere frit, i det omfang man ikke er til gene for sine medejere.

Foruden husordenen regulerer også den almindelige naboret forholdet. Den almindelige naboret er de regler, der kan udledes af de afgørelser, der er afsagt af domstolene, altså retspraksis.

**Husordenen i ejerforeninger** har fra ejerlejlighedslovens start været et af de større problemer. I etageejendomme føler ca. en tredjedel sig generet af nabostøj, så det er et omfattende problem. Kun i de færreste ejendomme kan man isolere sig ud af problemet. I mange

tilfælde er der også problemer med at overholde husordenen.

I ejerlejlighedsloven har man søgt at regulere forholdet ved E.L. § 8, der lyder således:

„Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.“

Når ejeren ikke flytter frivilligt, må det fastslås ved dom, at betingelserne, for at ejeren tvinges til at fraflytte, er opfyldt.

Der er således kun tale om, at ejerforeningen kan gennemtvinge en fraflytning – men ikke et tvangssalg. I betænkningen om ejerlejlighedsloven siges om den pågældende bestemmelse:

„I betragtning af, at det drejer sig om en ejendomsret, har man været betænkelig ved at indføre vidtgående regler, hvorved det skulle pålægges en ejer at afhænde sin lejlighed. Det vil normalt være tilstrækkeligt, at den uheldige ejer selv fjernes fra ejendommen, og det må stå ham frit for, at udlåne eller udleje lejligheden til andre.“

I øvrigt udtaler udvalget sig således om bestemmelsen:

„Om den foranstående regel i almindelighed bemærkes, at der efter udvalgets opfattelse bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål.“

Der skal altså for at benytte E. L. § 8 både reaktion, tid, bevis og penge til. Og det er reelt den eneste retlige mulighed, der er, for at skride ind over for tilsidesættelser af god ro og orden i en ejerforening.

**Der er således** en vis træghed i systemet. Det er svært at få flertal i ejerforeningen for at reagere. Man skal mødes, og der skal etableres et flertal for reaktion. Den enkelte ejer kan vanskeligt reagere alene.

Man har i nogle byer boligklagenævn til behandling af sager om husordenovertrædelser – ordningen gælder kun for almene boliger.



Susanne Rendtorff, sekretariatschef i Ejerlejlighedernes Landsforening

Husordensproblemerne opleves ens, hvad enten der er tale om en lejebolig, en andels- eller en ejerbolig. Men problemerne forstærkes af, at der for ejerboligen er tale om en større grad af økonomisk binding. Hertil kommer, at en ejerlejlighed ofte bliver vanskelig at sælge, såfremt der er problemer af denne karakter i lejligheden/ejendommen. En støjforurennet lejlighed er vanskelig at sælge – især for en sælger, der loyalt oplyser om problemerne i ejendommen.

**Vi har forståelse for**, at det er vanskeligt at udforme et regelsæt på samme måde som for udlejningslejligheder, men behovet er påtrængende. Et boligklagenævn, der kunne behandle ejerlejlighedssager, ville indebære en lettere mulighed for reaktion. Det kunne også være ønskeligt med generelle regler om, hvilken støj der kan tolereres, samt en forenklet adgang til støjmåling.

**Det er Ejerlejlighedernes Landsforenings** opfattelse, at det er vigtigt, at området reguleres i videre omfang, end det er tilfældet i dag, således, at man har en reel adgang til at gribe ind mod mindre husordenovertrædelser.

I dag er mulighederne en høflig henstilling, E. L. § 8 og den almindelige naboret. Hvis ikke gode ord hjælper, skal man i realiteten til domstolene, hvilket er omkostningskrævende, ligesom det kan være vanskeligt at producere bevis for, at husordenen er tilsidesat.

**Problemet er på sin vis** større for ejerlejligheder end for udlejningslejligheder, fordi en ejer ikke kan siges op, og fordi ejerens økonomi er bundet til lejligheden.

Vi mener derfor, at det er vigtigt, at der gives ejerforeningerne en lettere og hurtigere adgang til reaktion i spørgsmål om husorden og de problemer, der kan sidestilles hermed.