

Notat om ændring af sikkerhed i Ejerforeningen Katrinebjergparken

Ved sidste års generalforsamling blev spørgsmålet om ændring af sikkerhed (for fællesbidragsbetaling) i ejerforeningen diskuteret. Det blev aftalt, at spørgsmålet blev udskudt til næstekommende generalforsamling, i hvilken forbindelse, der skulle fremsendes information fra bestyrelsen.

Bestyrelsen indstiller at det vedtages, at ejerforeningen lader sine vedtægter lyse pantstiftende med en sikkerhed på kr. 30.000. I det følgende er (kort) redegjort for betydningen heraf, samt begrundelsen herfor.

Efter de nuværende regler, skal der stilles en sikkerhed på 10.000 kr. til ejerforeningen. Sikkerhedsstillelsen sker ved tinglysning af skøde, der (gen)tinglyses, hver gang, en lejlighed sælges.

Formålet med sikkerheden er, hvis en ejer af en lejlighed ikke betaler fællesbidrag, at ejerforeningen er sikret dækning af fællesbidrag ved et senere salg af lejligheden. Sikkerheden betyder med andre ord, at en ejer ikke kan "forlade" ejerforeningen uden at have betalt sin fulde andel af fællesudgifterne.

Ulempen ved den nuværende løsning er, at der skal betales tinglysningsafgift hver gang, en lejlighed sælges. Tinglysningsafgiften for pant i fast ejendom kr. 1.660 plus 1,5 procent af den tinglyste sikkerhed. Med den nuværende ordning betyder det, at der ved hvert ejerskifte af en lejlighed skal betales kr. 1.810 i gebyr.

En ejerforening kan til etablering af sikkerhed, i stedet for at tinglyse (og gentinglyse) på den enkelte ejendom ved hvert ejerskifte, lade sine vedtægter lyse pantstiftende.

Dette vil for ejerforeningen Katrinebjerg betyde en tinglysning af vedtægterne på samtlige lejligheder. Betalingen herfor er den faste takst på 1.660 kr. plus 1,5 procent af det pantsatte beløb. Pantsattes vedtægterne pantstiftende for 10.000 på hver lejlighed, vil de variable beløb (ca. 220 lejligheder) være 2.200.000. Den samlede afgift bliver da kr. 36.860.

Ejerforeningen kan principielt – hvad der blev ytret ønske om på generalforsamlingen – tinglyse vedtægter med forskellige beløb, alt efter fordelingstal. Vælger ejerforeningen denne løsning, skal der dog betales fast takst for hver hovedstol. Med 6 fordelingstalsgrupper vil den samlede afgift derfor blive på 45.160 kr. Det kan efter bestyrelsens opfattelse næppe betale sig.

Begrundelsen for bestyrelsens indstilling er, at der herved sikres tilstrækkelig sikkerhed, men at det for fremtiden undgås, at der skal betales ved hvert ejerskifte. Udgiften vil således være et engangsbeløb på under 200 kr. pr. lejlighed, i stedet for 1.810 kr. pr. lejlighed ved hvert salg.

Modellen er anbefalet af Danske Advokater, og tinglysningsretten har efter dialog med Danske Advokater udarbejdet vejledning i, hvordan tinglysning efter denne model kan ske.

Det er på den baggrund bestyrelsens anbefaling, at ejerforeningen tinglyser sine vedtægter pantstifende.

Det bemærkes, at en fornyet tinglysning bør give anledning til at genoverveje sikkerhedens størrelse.

På nuværende tidspunkt er den tinglyste sikkerhed kr. 10.000, hvilket efter bestyrelsens opfattelse ikke er tilstrækkeligt. 10.000 kr. er ikke mange måneders fællesbidrag, og typisk reageres ikke (slet ikke med tvangsauktion) så tidligt, at der ikke vil være oparbejdet et skyldigt beløb på over 10.000 kr. Anbefalingen er, fra jurister der beskæftiger sig med området, at man sikrer mindst et års fællesbidrag. Hertil kommer, at fællesbidraget må ventes at stige i takt med inflationen, og et beløb i den høje ende vil derfor have en længere "levetid".

Da det er bestyrelsens anbefaling, at man tinglyser vedtægterne pantstiftende, skal der under alle omstændigheder betales tinglysningsafgift, dels af den faste takst, dels af 10.000 kr. pr. lejlighed, og det er derfor "billigere" at hæve beløbet nu, end hvis man om 10 år foretager fornyet tinglysning.

Efter Bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014, § 23, stk. 6, kan realkreditinstitutter se bort fra pantstiftende deklamationer til ejerlejlighedsforeninger, grundejerforeninger eller lignende, såfremt de nævnte hæftelsers hovedstol med en eventuel regulering ikke overstiger 41.000 kr. (i 2014 reguleret til tæt på 60.000 kr.) Det betyder, at sikkerheden, så længe den er under 60.000 kr., ikke har betydning for størrelsen eller renten/bidraget på et Realkreditlån. En eventuel øget sikkerhed har således ingen betydning for ejernes adgang til at optage lån.

Besluttes det at hæve sikkerheden til 30.000 kr., vil det samlede beløb, ejerforeningen skal betale her og nu være kr. 100.600 kr. Det er bestyrelsens vurdering, at der herefter vil være tilstrækkelig sikkerhed for fællesbidrag i en længere årrække.

En sådan sikkerhed vil, ud over at sikre ejerforeningen, hvis den enkelte ejer ikke betaler afgifter, være af væsentlig betydning, hvis et selskab eller en person, der ejer mange lejligheder (erhvervsmæssigt) måtte gå konkurs, idet vi i så fald er sikret ejerbidrag. En beslutning om at hæve sikkerheden kan i denne henseende opfattes som en forsikring, imod det tilfælde at en ejer af et større antal lejligheder kommer i økonomiske problemer, idet ejerforeningen ikke ved eller har indflydelse på, hvem der ønsker at købe lejligheder i ejerforeningen.

Det er derfor bestyrelsens anbefaling, at ejerforeningen vælger at hæve den nuværende sikkerhed til 30.000 kr. pr. lejlighed.