

GALST

VEDTÆGTSÆNDRINGER I EJER- OG ANDELSBOLIGFORENINGER

ADVOKAT KRISTIAN DREYERS FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER PÅ BAGGRUND AF EN RÆKKE
DOMME AFSAGT I 2022-2023

Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
ksd@galst.dk

Afdelingen for fast ejendom og byggeri

J.nr. 104205/KD

GALST Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Amaliegade 45
1256 København K
Tlf. 33 63 74 00
www.galst.dk
www.alliottglobal.com

GALST

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	BAGGRUND	3
2	EKSKLUSIONSSAGER OG SAGSOMKOSTNINGER	3
3	EKSKLUSIONSSAGER – OMFORMULERING AF EKSKLUSIONSGRUNDE	4
4	ANALOGI TIL LEJELOVEN – HÆFTELSE FOR ANDELSHAVEREN	5
5	ANDELSHAVERENS RET TIL AT VIDERESÆLGE FORBEDRINGER.....	6
6	TVISTER I FORBINDELSE MED VURDERINGEN AF ANDELSBOLIGENS STAND	6
7	EJERLEJLIGHEDSOMRÅDET – SAMTYKKE TIL AT ANSØGE OM BYGGETILLADELSE	7
8	FUGTSIKRING AF KÆLDER- OG STUEEJERLEJLIGHEDER	7
9	ANDRE RETTELSER OG TILFØJELSER TIL NORMALVEDTÆGTEN FOR EJERFORENINGER	8
10	PROCESSUELLE FORHOLD	9

11	BESTEMMELSER – ANDELSBOLIGFORENINGERNE	9
12	BESTEMMELSER - EJERLEJLIGHEDER	13
13	BESTEMMELSER – BEGGE BOLIGFORMER – PROCESSUEL KARAKTER	15

G A L S T

1 BAGGRUND

- 1.1 En række domme afsagt i perioden 2021-2023 demonstrerer behovet for at foretage visse justeringer af både andelsbolig- og ejerlejlighedsforeningernes særvedtægter. I dette notat gennemgås de vigtigste punkter, og er udarbejdet til vores faste samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration. Notatet kan ikke træde i stedet for konkret juridisk rådgivning og tilpasning af bestemmelserne. Sidstnævnte er nødvendigt, da bestemmelserne indgår sammen med en række andre bestemmelser i foreningernes særvedtægter, og der skal foretages en korrekt integration og tilpasning.

2 EKSKLUSIONSSAGER OG SAGSOMKOSTNINGER

Eksklusionssager – præcisering af spørgsmålet om udenretlige omkostninger og sagsanlæg

- 2.1 De første to afgørelser er henholdsvis **U2023.5101H** og **TBB2023.858Ø**, der begge vedrører spørgsmålet om sagsomkostninger ved eksklusionssager i andelsboligforhold.
- 2.2 Højesteret udtalte i den førstnævnte dom, at der ved fastsættelse af sagsomkostninger i almindelighed tages udgangspunkt i sagens værdi og karakter, det opnåede resultat, betydningen heraf og ikke mindst advokatarbejdets omfang. Det er forudsat, at sagens værdi ved sagsomkostningsfastsættelsen er den samme som ved beregningen af retsafgift. Det er dog samtidig forudsat, at der skal være et rimeligt forhold mellem de sagsomkostninger, der tilkendes til dækning af udgifter til advokatbistand, og de advokatsalærer, der faktisk betales. Efter retsafgiftslovens § 3, stk. 1, 1. pkt., bestemmes sagens værdi efter påstanden. Hvis påstanden er betinget af en modydelse, skal værdien af modydelsen fratrækkes, således at sagens værdi opgøres til nettoværdien af påstanden. Ved eksklusion fra en andelsboligforening vil andelshaver skulle afstå sin andel i foreningen, men vil samtidig modtage værdien af den afståede andel, og værdien af andelsboligforeningens påstand om eksklusion af andelshaveren skal anses for at udgøre 0 kr. Sagsomkostningerne skal derfor ikke fastsættes ud fra den vejledende tabel udarbejdet af landsretspræsidenterne men fastsættes skønsmæssigt og med udgangspunkt i det opnåede resultat og den økonomiske betydning heraf samt advokatarbejdets omfang. Man kan ikke gyldigt aftale sig ud af dette, fordi de fastsatte sagsomkostninger af retten binder parterne, jf. TBB2023.858Ø. I den nævnte dom kunne foreningen alene nøjes med at modregne de af retten fastsatte indenretlige sagsomkostninger, og ikke de reelt afholdte, hvilket må accepteres. Men man bør overveje at få præciseret, at alle de positivt afholdte udgifter af udenretlig karakter, skal og kan modregnes, således at der etableres en direkte hjemmel hertil i særvedtægten. Det fremgår ikke af hverken normalvedtægten for andelsboligforeninger eller ejerforeninger endsige af standardvedtægten fra ABF for andelsboligforeningernes vedkommende.

G A L S T

- 2.3 De udenretlige sagsomkostninger er eksempelvis andelsboligforeningens advokats honorar og udgifter til eventuelle tekniske rapporter herunder skadesomfangsrapporter og lignende, hvilket eksempelvis kommer på tale, ved sager om vanrøgt, men det kan også være ejendomsrådgivere og andet.
- 2.4 Endvidere bør det overvejes at indføje bestemmelse i særvedtægtens eksklusionsbestemmelse, at andelsboligforeningen ved eksklusion kan anlægge både faged- og retssag, hvis ikke fraflytning sker, og at bestyrelsen er bemyndiget til at igangsætte sådanne retslige skridt på vegne af foreningen uden forudgående generalforsamlingsbeslutning herom. Herved undgår man indsigelse om, at spørgsmålet om igangsættelse af retslige skridt mod et medlem først skal besluttes af en generalforsamling i medfør af U2011.1530Ø og ØL dom af 11. november 2021 i BS-47257/2019-OLR. I den sidste dom blev en by- og landsretssag afvist, og derved tabt, fordi bestyrelsen ikke havde fået mandat fra generalforsamlingen til at anlægge en sag mod et medlem af foreningen. I sagen fra 2011 slog landsretten fast, at det sædvanligvis forudsætter en generalforsamlingsbeslutning, hvis en forening ønsker at stævne et medlem. Om det gælder, når et medlem stævner foreningen, vides ikke, og der findes ingen domme herom. Det bemærkes, at såfremt den ekskluderede kræver bestyrelsens eksklusionsbeslutning indbragt for generalforsamlingen, er der pligt til at respektere et sådant ønske, og en udsættelse vil ikke være mulig førend dette er sket, jf. U2006.83Ø og TBB2019.238Ø m.fl.

3 EKSKLUSIONSSAGER – OMFORMULERING AF EKSKLUSIONSGRUNDE

- 3.1 Sagen **U2015.757Ø** vedrørte en andelshaver, der ikke kunne ekskluderes som følge af overtrædelse af en husorden. Andelshaveren holdt hund, hvilket ikke var tilladt. Særvedtægten henviste til, at eksklusion kunne ske efter de for lejemaal gældende regler i lejeloven. Lejelovens § 93, stk. 1, litra g medfører, at et leje forhold alene kan ophæves, hvis overtrædelsen er af en sådan karakter, at *"lejerens flytning er påkrævet"*, hvorfor landsretten foretog en væsentlighedsvurdering. Konsekvensen var, at husordenen var overtrådt, men det medførte ikke eksklusion, når ikke andelsboligforeningen kunne påvise, at der var konkrete gener forbundet hermed.
- 3.2 Det foreslås derfor, at man helt omformulerer særvedtægtens eksklusionsbestemmelse, og forøger at navigere udenom lejelovens regler, og bl.a. anfører, at overtrædelse af både særvedtægtens og husordenens regler medfører eksklusion, idet begge dele skal anses for at være væsentlig og eksklusionsbegrundende misligholdelse. Det kan dog ikke afvises, at domstolene alligevel vil foretage en almindelig proportionalitetsbedømmelse, og i alle tilfælde forbeholder sig ret til ikke at medvirke til eksklusion. Men det kan ikke skade at stramme bestemmelsen betydeligt op. I Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation mangler desuden angivelse af en betalingsfrist, som man har i normalvedtægten, idet man ellers skal anvende lejelovens 14 dages regel.

4 ANALOGI TIL LEJELOVEN – HÆFTELSE FOR ANDELSHAVERENS INSTALLATIONER OG FORANDRINGER M.V.

- 4.1 I den netop offentliggjorte **U2023.5081H** nåede Højesteret - ganske overraskende må jeg nok indrømme - frem til, at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke finder analog anvendelse i andelsboligforhold. I **TBB2022.259Ø** slog Østre Landsret fast, at en andelshaver heller ikke skal overtage hæftelsen på objektivet grundlag for følgeskader forårsaget af tidligere andelshavers forandringsarbejder, der har været skjult for andelshaveren ved købet. Problemet med begge domme er, at andelsboligforeningen med andre ord ikke kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver, når vedkommendes andelsbolig så at sige påfører fællesjendommen eller andre andelsboliger skade, og at andelsboligforeningen må selv finde ud af, hvem der har udført noget forkert, og dermed hvem der forårsaget skaden. Det kan være en teknisk rådgiver, der ikke har ført godt nok tilsyn med arbejdets udførelse, eller en udførende hoved- eller underentreprenør, og nogle gange kan det være sammensatte skadesårsager, hvor flere af de involverede i en byggesag har forårsaget skaden. Og mange gange er det hændelige skader, hvor man ikke kan påvise et ansvarsgrundlag hos hverken den projekterende/tilsynsførende eller de udførende, og andelsboligforeningen vil her selv skulle bære risikoen for skadens udbedring. Nogle administratorer annoncerer med forsikringer, der kan tegnes ved byggesager med henblik på at afdække andelsboligforeningens risiko, men hertil bemærkes, at disse ansvarsforsikringer typisk kun dækker, hvor nogen har pådraget sig et ansvar. Ansvarsforsikringen dækker typisk ikke de situationer, hvor der blot er tale om hændelig eller uforklarlig skade (eksempelvis hvor andelshaveren får fjernet en bærende væg, og statikeren har beregnet det bærende jern, der lægges op, korrekt, ligesom den udførende håndværker har udført sit arbejde korrekt, men bygningen slår alligevel revner op igennem andelsboligerne, simpelthen fordi der blot er tale om en ældre bygning, der trods alles korrekte opmærksomhed, bare sætter sig. Her har ingen pådraget sig ansvar, og risikoen falder ned mellem flere stole, og aben ender hos andelsboligforeningen). Disse situationer forsøger jeg i en ny bestemmelse om "forandringer" at rette op på igennem en helt ny særvedtægtsbestemmelse. Men også her skal man være opmærksom på, at domstolene kan vælge at se bort fra vedtægtsbestemmelser, som man konkret finder, ikke er rimelige, og det kan ikke garanteres, at forslaget så at sige holder vand, hvis det i konkrete situationer ifølge domstolene må anses for at medføre et urimeligt resultat. Domstolene har en tendens til at bedømme dette spørgsmål set fra andelshavernes side, og ikke fra andelsboligforeningens side, men glemmer at tage i betragtning, at det er andelshaveren eller en tidligere andelshaver, der har ønsket at forandre – ikke andelsboligforeningen. Man burde nok i højere grad fokusere på, hvem der har taget initiativet til at lade forandringen udføre, hvem der har haft gavn heraf, og hvem der rent faktisk har vedligeholdelsesforpligtelsen for den pågældende bygningsdel, og så lade den part bære risikoen for skadens opståen, frem for blot at pålægge andelsboligforeningen risikoen. Mit forslag er derfor ligesom alle øvrige forslag i dette notat med forbehold for domstolenes konkrete prøvelse, men som bekendt, kan bestemmelserne også have præventiv værdi.

5 ANDELSHAVERENS RET TIL AT VIDERESÆLGE FORBEDRINGER, HAN IKKE SELV HAR BETALT FOR

- 5.1 **TBB2023.466Ø** og **TBB2018.8Ø**. Den første dom angik en andelshaver, der gyldigt kunne videresælge en forbedring opstået ved en skadesudbedring, som andelsboligforeningens fælles forsikring havde bekostet, hvorefter andelshaveren kunne beholde forbedringsværdien ved sit efterfølgende salg, og altså beholde den berigelse han derved havde opnået ved, at andelsboligforeningens forsikringssselskab havde betalt for et helt nyt køkken. Den anden sag fra 2018 slog fast, at en andelshaver i samme situation gyldigt kunne videresælge en sådan forbedring til køberen, der herved ikke krævede ulovlig overpris. I sagen fra 2018 var der indgået frivillig aftale mellem sælgeren og andelsboligforeningen om, at hvis sælgeren var berettiget til at sælge en sådan forbedring, som han ikke selv havde betalt for, skulle køberens betaling herfor viderefregnes til andelsboligforeningen. Den sidste afgørelse inklusive parternes frivillige aftale om viderefregning forekommer for de fleste mest rimelig. Man skal dog erindre, at mange domme i dag giver udtryk for, at det afgørende for, om der foreligger en forbedring, der skal videresælges, ikke er betinget af, at sælgeren har betalt herfor, men alene at forbedringen så at sige eksisterer. Og det forekommer faktisk hensigtsmæssigt, idet man således også skal kunne gøre en god forretning ved sit køb og få rabat (nedslag i maksimalprisen), og videresælge på et mere gunstigt tidspunkt, hvor den næste køber er villig til at betale for forbedringen. Det er således helt fint, at man kan videresælge en forbedring, uanset om man har betalt herfor, men hvor forbedringen opstår fordi et forsikringssselskab har udført den, og foreningen har betalt præmien herfor, bør sælgeren ikke herved beriges. I mit forslag til særvedtægtsændring forsøger jeg at rette delvist op på urimeligheden i den førstnævnte dom, således at forpligtelsen til at viderefregne købesummen opstået ved at andelsboligforeningens forsikringssselskab har betalt herfor, skal viderefregnes overfor andelsboligforeningen, der således igennem alle årene har betalt for at stille den fælles forsikring til disposition for alle, men uden at nogen af medlemmerne ligefrem skal tjene herpå.

6 TVISTER I FORBINDELSE MED VURDERINGEN AF ANDELSBOLIGENS STAND

- 6.1 En række nyere retssager illustrer også, at der er problemer med både ministeriets normalvedtægten og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations Standardvedtægt i forbindelse med bestemmelsen om tvister om andelsboligens stand, når den sættes til salg. Ministeriet har vejledende udtalt, at de ikke opfatter bestemmelsen i normalvedtægten som en voldgiftsbestemmelse, mens det i Standardvedtægten direkte er anført, at der er tale om en voldgiftsbestemmelse, selvom brancheorganisationen skriver det modsatte herom på sin hjemmeside. Dertil kommer, at **U2015.478H** og **U2022.3708H** sammenholdt med **U2018.08Ø** og **U2023.466Ø** refereret ovenfor, nok må forstås således, at der ikke skal foretages fradrag for konstaterede mangler til et negativt beløb (under 0 kr.), men at forholdet blot ikke kan berettige til et forbedringstillæg eller at forbedringstillægget må nedsættes til 0 kr. Samme fortolk-

G A L S T

ning ses i artikel offentliggjort i **TBB2021.628** af Rasmus Juvik. På den baggrund har jeg fundet behov for at udarbejde en ny bestemmelse om vurdering af andelsboligens stand i forbindelse med at andelsboligen skal sættes til salg.

7 EJERLEJLIGHEDSOMRÅDET – SAMTYKKE TIL AT ANSØGE OM BYGGETILLADELSE

7.1 I den netop offentliggjorte **U2023.2540H** fandt Højesteret, at ejerforeninger skal have saglig grund til ikke at meddele ejerfuldmagt til en ejer, der ønsker at bygge om herunder konvertere og sammenlægge sine ejerlejligheder, med henblik på at kunne ansøge om byggetilladelse, idet vurderingen af det byggetekniske skal vurderes af byggemyndigheden, og ikke af ejerforeningen. Problemet for ejerforeningerne er, at de således skal stole på, at byggemyndigheden rent faktisk gennemgår det statiske materiale i byggeansøgningen, men faktum er, at byggemyndighederne i vid udstrækning i dag blot nøjes med stikprøvegennemgang. Det vil således være ønskværdigt, om ejerforeningerne i tilfælde af ombygninger, der påvirker fællesejendommen, får mulighed for at antage egen teknisk rådgiver, der inden for en rimelig økonomisk ramme på nogle enkelte timers arbejde, kan gennemgå og kommentere ejerens dokumentation og projekt, med henblik på at ejerforeningen kan orientere kommunen om sine iagttagelser således at ejerforeningens synspunkter tages i betragtning ved byggesagsbehandlingen.

8 FUGTSIKRING AF KÆLDER- OG STUEJERLEJLIGHEDER VED EJERNES EGNE KONVERTERINGER/OMBYGNINGER

8.1 I **U2021.4176V** fandt man, at en ejerforening skulle bekoste fugtsikring af ejendommen og af en kælderejerlejlighed som følge af opstigende grundfugt. Dommen ses der ikke at være noget galt med i sig selv, men problemstillingen opstår ved ejernes konverteringer fra erhvervsanvendelse til beboelse, som de har ret til at gennemføre, jf. U2009.85Ø. I den forbindelse vil mange ældre erhvervslejligheder beliggende i kælder- eller stueniveau ikke være opført således, at de kan modstå opstigende grundfugt, hverken inden for ejerlejlighedens fodaftryk i undergulvskonstruktionen endsige i fællesejendommens massive og bærende yder- og indervægge, der ofte suger noget fugt op. Når ejerlejligheden anvendes til smedje eller bogtrykkeri eller anden erhvervsmæssig anvendelse, kan man sagtens leve med denne opstigende grundfugt, der blot fordamper, og typisk bortventileres, når døren eller porten står åben, og der arbejdes. Men konverteres erhvervslejligheden til beboelse, udgør fugten pludseligt et problem. Og i konverteringssituationen vil det ikke være rimeligt, hvis ejerforeningen skal hæfte herfor, idet ejerlejlighedsejeren der ønsker at konvertere, da selv må bekoste sikring af ejerlejligheden mod opstigende grundfugt, både i selve undergulvskonstruktionen såvel som i de massive yder- og indervægge, der er i berøring med jordunderlaget under boligen. Der skal ofte udføres vandret fugtspærre i sådanne massive vægge og eventuelle skille-

G A L S T

vægge, mens selve boligen skal sikres mod opstigende grundfugt med en membran under støbt beton eller anden fagmæssigt korrekt løsning. Ofte vil ejerlejlighedsejeren fremsætte krav om at ejerforeningen skal bekoste dette, men det er lagt fra rimeligt, når konverteringsønsket udspringer fra ejerens side og ikke fra ejerforeningens side. Disse problemstillinger forsøges løst igennem særvedtægtsforslaget.

9 ANDRE RETTELSER OG TILFØJELSER TIL NORMALVEDTÆGTEN FOR EJERFORENINGER, DER KAN OVERVEJES

9.1 På ejerlejlighedsområdet bør man derudover være opmærksom på, at den nye normalvedtægt for ejerforeninger bør tilføjes en række bestemmelser, herunder omkring (ikke udtømmende liste, men her er det vigtigste):

- ❖ Hæftelse for tidligere ejers restancer, således at ejerforeningen kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer.
- ❖ Digitale eller delvis digitale generalforsamlinger.
- ❖ Indsigelsesfrist for påståede overtrædelser af §§ 7-8.
- ❖ Præcisering af spørgsmålet om fuldmagtsbegrænsning i forhold til bestyrelsen.
- ❖ Maksimum for antallet af bestyrelsesmedlemmer.
- ❖ Bestyrelsesansvarsforsikringen, som bør være tegnet.
- ❖ Meddelelsesfrist for ejerskifte til administrator på 14 dage fra overtagelsesdagen.
- ❖ Hjemmel for gebyrbetaling ved forsinket betaling.
- ❖ Beskrivelse af bidraget til ejerforeningen, herunder hvordan det fordeles og opkræves.
- ❖ Beskrivelse af hvordan forbrugsafhængige udgifter opkræves og fordeles, herunder at der antages en anerkendt leverandør af forbrugsregnskaber til at udarbejde sådanne.
- ❖ Tilføjelse af administrators mulighed for at kunne indkalde til generalforsamling.
- ❖ Krav til administrator, herunder ansvarsforsikring og forsikring mod underslæb m.v.
- ❖ Meddelelse af fuldmagt til administrator.
- ❖ Tilføjelse af bestemmelse om, at ejerforeningen positivt afholdt udgifter, der ikke dækkes af lejerens betalte sagsomkostninger, når ejerforeningen overtager udlejerbeføjelserne, kan kræves betalt af ejeren.
- ❖ Præcisering af at både overtrædelse af særvedtægt og husorden anes for væsentlig misligholdelse, der kan medføre bod og eksklusion.
- ❖ Igangsætter ejerforeningen retsforfølgning mod medlemmet, skal udskrift af ejerforeningens årsregnskab og budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, hvilket bør præciseres.

G A L S T

- ❖ Bestemmelse om, at auktionskøber har pligt til på ny at tinglyse og etablere første-prioritets sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, hvis pantet slettes på tvangsauktion.

10 PROCESSUELLE FORHOLD

Det følger af dommene **U2011.1530Ø** og **ØL dom af 11. november 2021 i BS-47257/2019-OLR**, at det kun er generalforsamlingen, der er kompetent til at træffe beslutning om at anlægge og anke en retssag mod et medlem, og at manglende beslutning vil medføre *afvisning* af sagen. Usikkerheden består i, hvorvidt dette også gælder, hvis andelsbolig- eller ejerlejlighedsforeningen bliver mødt med en stævning fra et medlem efter at generalforsamlingen netop har truffet en beslutning, som medlemmet finder ugyldig, og derfor stævner på baggrund af. Her vil det virke omsonst, hvis ejerforeningen igen skal indkalde til generalforsamling efter modtagelse af stævningen, og genbekræfte beslutningen og derved reelt tage stilling til, om sagen skal føres. Samtidig kan det give udfordringer i forhold til majoriteten. Hvis generalforsamlingen med 2/3 dobbeltkvalificeret majoritet har besluttet at udføre et vinduesprojekt, som en ejer bagefter stævner på baggrund af, kan det ikke være således, at man skal afgøre hvorvidt sagen skal føres, eller om der skal tages bekræftende til genmæle, med simpel majoritet. Her må majoritetskravet være det samme som den beslutning, der fremsættes indsigelse imod, oprindeligt blev vedtaget med. I mit eksempel således også med 2/3 dobbeltkvalificeret majoritet. Men at afholde en generalforsamling igen om samme forhold, blot fordi et medlem har valgt at stævne, forekommer også uhensigtsmæssigt. Vi kender ikke til nogen domme, der afgør spørgsmålet om, hvorvidt ejerforeningens generalforsamling også skal beslutte at føre retssagen, når ejerforeningen bliver sagsøgt. Med henblik på at få løst den usikkerhed i retstilstanden, indsætter jeg bestemmelse om tvisthåndtering.

11 BESTEMMELSER – ANDELSBOLIGFORENINGERNE

- 11.1 I det følgende giver jeg forslag til særvedtægtsændringer for andelsboligforeningerne og med udgangspunkt i normalvedtægten, men som læser skal man erindre, at nye bestemmelser skal integreres korrekt, da der kan være behov for justeringer og konsekvensrettelser i andre bestemmelser.

11.2 Normalvedtægten for andelsboligforeningers § 20 om eksklusion erstattes med følgende:

§ 20. Bestyrelsen træffer beslutning om eksklusion af andelshavere. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, hvorved brugsretten til den pågældendes andelsbolig og eventuelle brugsrettigheder til depotrum og lignende samtidig bringes til ophør:

- a. Når en andelshaver ikke betaler eventuelt skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyrer eller andre pengepligtige ydelser af enhver art, og medlemmet ikke har berigtiget sådanne restancer senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
- b. Når andelshaveren ved salg eller køb henholdsvis forsøger at afkræve eller afkræver en pris der er større end godkendt af bestyrelsen herunder ulovlig dusør, eller hvis andelshaveren i sin egenskab af køber medvirker til indgåelse af sådan aftale med sælger, idet bestyrelsen i sidstnævnte situation skal være berettiget til at ekskludere både sælger og køber.
- c. Når en andelshaver overtræder andelsboligforeningens til enhver tid gældende særvedtægt og/eller husorden. For husordensovertrædelser gælder, at manglende efterlevelse af 2 skriftlige påbud i sig selv skal anses for væsentlig misligholdelse og derfor eksklusionsbegrændende. Denne bestemmelse omfatter tillige de situationer, hvor misligholdelsen udføres af andre, som andelshaveren måtte have overladt eller udlånt brugen af andelsboligen til helt eller delvist til, det være sig låntagere eller fremlejere, idet andelshaveren hæfter på objektivet grundlag for deres adfærd.
- d. Når en andelshaver ikke anvender andelsboligen til dens lovlige anvendelsesformål og/eller som aftalt, herunder ikke opfylder den i vedtægten anførte bopælspligt, og/eller fremlejer, korttidsudlejer eller udlåner andelsboligen eller dele heraf i strid med denne vedtægt. Bopælspligten for boligandele indebærer pligt til folkeregistertilmelding på adressen og anvendelse af andelsboligen til varig og fast helårsbeboelse defineret som der, hvor andelshaveren regelmæssigt og mindst 180 dage om året skal sove, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele. Bopælspligten skal for eventuelle erhvervsandele som forstås således, at erhvervsandelshaveren stedse selv skal drive den lovlige erhvervsvirksomhed fra erhvervsandelen, og ikke være berettiget til at sætte en anden i sit sted det være sig ved fremlejning, udlån eller bortforpagtning.
- e. Når andelshaveren, eller den eller de der måtte bebo andelsboligen, ikke giver andelsboligforeningen og dens repræsentanter og håndværkere adgang til andelsboligen, når dette ifølge bestyrelsen er påkrævet, ved akutte skader straks og i andre tilfælde med 6 ugers forudgående skriftligt varsel, eller som led i gyldigt generalforsamlingsvedtagne fælles bygge- og renoveringsprojekter i henhold til den varslede eller vedtagne tidsplan for udførelsen. Varsling sker til andelshaveren og ikke til andre, der ved fremleje eller udlån måtte bebo andelsboligen.
- f. Når andelshaveren vanrøgtter andelsboligen eller udøver skade på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Når andelshaveren ikke iagttager sin pligt til at holde sin andelsbolig fagmæssigt korrekt vedligeholdt med skade eller genevirkning for andelsboligforeningens ejendom eller øvrige andelsboliger til følge eller ved nærliggende risiko herfor, og trods skriftligt påkrav herom med et varsel på 3 måneder, ikke har udført den nødvendige vedligeholdelse og/eller udbedring heraf inden udløbet af varslet. Bestyrelsen kan kræve adgang med henblik på fysisk besigtigelse og kontrol af det udførte arbejde samt kræve dokumentation for, at autorisationskrævende arbejde er udført af autoriserede fagfolk ved fremlægelse af fakturadokumentation. Alt arbejde inden for EL og VVS skal udføres af autoriserede håndværkere, og badeværelseres fugtsikring efter det til enhver tid gældende bygningsreglement og anerkendte normer og anvisninger skal kunne dokumenteres af andelshaveren.
- g. Når andelshaveren tilsidesætter sine pligter efter særvedtægten bestemmelse om forandringer.
- h. Når en andelshaver eller beboerne i dennes andelsbolig i øvrigt optræder til væsentlig skade eller ulempe for andelsboligforeningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder modvirker andelsboligforeningens formål.

Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte nødvendige retslige skridt, herunder anlægge civil retssag og/eller anmode om umiddelbar fogedforretning med henblik på at sikre gennemførelsen af eksklusionsbeslutningen, såfremt den ekskluderede, ikke anerkender at være ekskluderet med rette eller ikke medvirker til fraflytningen, og afleverer nøgler. Andelsboligen skal senest 14 dage efter at eksklusionen er skriftligt meddelt andelshaveren afleveres i ryddet og lettere rengjort stand til bestyrelsen. Måtte der efter fraflytning fortsat henstå løsøre eller andet indbo i andelsboligen eller eventuelt depotrum, kan be-

styrelsen for den ekskluderedes regning og risiko få dette bortskaffet til destruktion, og udgiften hertil kan modregnes i provenuet ved eksklusionssalget, og andelsboligforeningen og bestyrelsen er uden ansvar for, om noget sådant måtte repræsentere en værdi for den ekskluderede. Eksklusionssalget sker internt, hvis der måtte være vedtaget en intern venteliste, og ellers eksternt via eventuel ekstern venteliste og ellers via godkendt ejendomsmægler med lokalkendskab. Afregning med fradrag for eventuel boligafgiftsrestance, alle udenretlige og indenretlige sagsomkostninger samt alle de med eksklusionen og misligholdelsen forbundne udgifter, kan modregnes i provenuet, der herefter udbetales til den ekskluderede eller dennes pant- og udlægshavere i prioritetsrækkefølge eller til de, der måtte have denuncieret gyldig transport i provenuet efter sædvanlige afregningsprincipper. Andelsboligforeningens omkostninger til advokat og administrator for håndtering af eksklusionsprocessen samt udgifter eventuel ejendomsmægler m.v. efter regning, er alle udlæg, der modregnes i provenuet overfor den ekskluderede. Det samme gælder alle sædvanlige udgifter til eventuel generalforsamlingsafholdelse, hvis den ekskluderede måtte kræve eksklusionsbeslutningen indbragt for en generalforsamling. Stiller vedtægten krav om EL- og VVS eftersyn ved almindelige overdragelser, gennemføres sådanne også ved eksklusionssalg, ligesom der gennemføres vurdering af andelsboligens eventuelle forbedringer og vedligeholdelsesstand, og udlæggene hertil modregnes ligeledes i provenuet fra eksklusionssalget. Eksklusionssalget sker via andelsboligforeningen, men på vegne af den ekskluderede, idet den ekskluderede fortsat bevarer sit mangelansvar overfor køberen for eventuelle fejl og mangler samt sin pligt til at tilbagebetale en eventuel overprisbetaling. Måtte køberen i stedet for at kræve en sådan overpris tilbagebetalt vælge at træde tilbage fra handlen, er eksklusionen uberørt heraf, og andelsboligforeningen igangsætter fornyet eksklusionssalg.

Stk. 3. Den ekskluderede skal, indtil andelen er overdraget til ny andelshaver, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift og alle forbrugsudgifter, og disse kan modregnes i provenuet, jf. ovenfor. Den ekskluderedes medlemsrettigheder bortfalder ved eksklusionen.

11.3 Normalvedtægten for andelsboligforeningers § 10 om forandringer erstattes af følgende:

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkender normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer været i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 2. Forandringer der påvirker hovedejendommen, herunder eksempelvis ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendom-

G A L S T

mens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endst pålægge denne udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssig korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

Stk. 7. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 8. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den køvende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den køvende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den køvende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 9. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

11.4 Normalvedtægten for andelsboligforeningers § 17 om overdragelsessum erstattes af følgende:

§ 17. Overdragelsessum. Prisen for (bolig)andelen, forbedringer, inventar m.v. skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforenin-

G A L S T

ger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne prisen for andelen i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 7-9, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Forbedringer, der er opstået som følge af andelsboligforeningens forsikringssselskabs udførelse heraf som led i skadesudbedring, kan videresælges som almindelige forbedringer, men betalingen herfor skal viderefregnes til andelsboligforeningen. Varige og blivende forbedringer, der bekostes udført af andelshaveren på ejendommen, afskrives ikke, og såfremt sådanne forbedringer på ejendommen indgår i formuefastsættelsen, skal det ved salget af andelsboligen sikres, at køberen ikke betaler herfor både ved køb af formueandelen og som forbedring.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil. Konstateres der fejl og mangler ved udførte forbedringer nedsættes forbedringsbeløbet herfor under hensyntagen hertil eller forbedringsbeløbet bortfalder helt, og køberen gøres opmærksom herpå, således at køberen er bekendt med forholdet, herunder tillige hvis foreningen pålægger køberen at udbedre og lovliggøre forholdet, idet køber da kan aktivere udgifterne hertil som egen individuel forbedring, der omfattet af litra b ovenfor.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver eller hvis andelsboligforeningen har praksis for at lade eksternt vurderingsfirma udarbejde vurdering heraf, da tages der udgangspunkt i en sådan eksternt vurdering.

Stk.4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand forud for andelsboligens salg, fastsættes prisen ved sagkyndig beslutning, foretaget af en sagkyndig, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening den sagkyndige, og kan der ikke opnås enighed, anmodes Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation om at bringe en egent sagkyndig i forslag. Den sagkyndige skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og foreløbigt afgøre spørgsmålet med specifikation og begrundelse. Skønsmandens vurdering er ikke bindende, men skal foreløbigt lægges til grund for annonceringen og salget af andelsboligen, således at salget ikke forsinkes yderligere, og alle parter er herefter berettiget til at anlægge sag ved domstolene om spørgsmålet. Ved salget må der i given situation tages højde herfor i købsaftalen, således at det højeste beløb indbetales af erhververen, men tilbageholdes hos andelsboligforeningen, indtil endelig dom eller forlig er indgået, og frigivelse af det tilbageholdte beløb sker herefter i overensstemmelse hermed. Dette for at sikre, at den eventuelle fulde købesum er sikret deponeret inden erhververen overtager andelsboligen. Den sagkyndige fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved den sagkyndige beslutning skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået mest medhold ved skønnet. Under en eventuel efterfølgende retssag kan en parts udgifter til den sagkyndige beslutning medtages og eventuelt kræves erstattet.

12 BESTEMMELSER - EJERLEJLIGHEDER

12.1 Ny § 28A om forandringer indsættes:

En ejerlejlighedsejer er berettiget til at foretage forandringer inde i ejerlejligheden, så længe dette ikke angår eller påvirker fællesejendommen og fælles bygningsbestanddele. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i bygge Lovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkender normer og an-

G A L S T

visninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen og ejerlejligheden måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen og ejerlejligheden.

Stk. 2. Forandringer, der påvirker eller på anden måde påvirker fællesejendommen, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En ejerlejlighedsejer er ikke berettiget til at foretage forandringer af ejendommens ydre, jf. § 27, stk. 3, eller foretage ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker fællesejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre ejerlejlighedsejeres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod ejerlejlighedsejeren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre ejerlejlighedsejere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen, når det vedrører forandringer, der berører fælles bygningsbestanddele. Udføres der statisk arbejde, skal statikeren føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer ejerlejlighedsejeren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Ejerlejlighedsejeren skal afholde alle udgifter forbundet med sin udførelse af forandringer og holde ejerforeningens skadesløs for de omkostninger, som ejerforeningen måtte få som følge af ejerlejlighedsejeren forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af ejerforeningen beskrevet her. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller påvirker ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der ønskes igangsat af ejerlejlighedsejeren, kan denne ikke kræve udgifter afholdt af ejerforeningen endside pålægge ejerforeningen udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at ejerforeningen betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ejerlejlighedsejeren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det ejerlejlighedsejeren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført" til bestyrelsen. Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 7. Ejerlejlighedsejeren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i ejerlejligheden, som ejerlejlighedsejeren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som ejerlejlighedsejeren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om ejerlejlighedsejeren ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder forårsaget af det her nævnte. Ejerlejlighedsejeren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforvarlig adfærd af ejerlejlighedsejeren selv, dennes husstand eller andre, som ejerlejlighedsejeren har givet adgang til hovedejendommen og ejerlejligheden, ligesom ejerlejlighedsejeren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed. Ved et salg af ejerlejligheden påhviler det den sælgende ejerlejlighedsejer at orientere den købende ejerlejlighedsejer om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende ejerlejlighedsejer kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder. Ejerforeningen kan indtale egne krav såvel som krav på vegne af andre ejerlejligheder i den forbindelse. Den købende ejerlejlighedsejer påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende ejerlejlighedsejer eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

G A L S T

Stk. 8. Ved en ejerlejlighedsejers indretning af ny bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det ejerlejlighedsejeren selv at sikre den nye beboelsejerlejlighed imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende boligejerlejlighed imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder ejerlejlighedsejeren alle de dermed forbundne udgifter, idet ejerforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejerlejlighedsejer kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 9. Er der igangsat forandringer i en ejerlejlighed uden godkendelse, og hvor dette er påkrævet, fordi forandringen angår fællesejendommen eller påvirker denne, eller forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejerlejlighedsejers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne skride til bod eller hvor forholdet er af væsentlig karakter direkte til eksklusion, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for ejerlejlighedsejers regning og risiko og kræve sig helt eller delvist fyldstgjort ved det i ejerlejligheden eventuelt etablerede pant til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende herunder erstatningskrav.

13 BESTEMMELSER – BEGGE BOLIGFORMER – PROCESSUEL KARAKTER

13.1 Ny § 35 om tvister indsættes i andelsboligforeningens særvedtægt, og ny § 32 om tvister i ejerforeningens særvedtægt:

Twister mellem medlemmer og mellem disse og foreningen anlægges i første instans ved fællesejendommens hjemting. Medlemmer der måtte finde, at en generalforsamling er ugyldig, skal straks reklamere skriftligt overfor bestyrelsen, og retssag skal anlægges senest 3 måneder efter modtagelse af generalforsamlingsreferat.

Stk. 2. Hvor et eller flere medlemmer måtte anlægge retssag eller igangsætte andre retslige skridt herunder sag om isoleret bevisoptagelse mod foreningen herunder i sager omfattet af stk. 1, afholdes der ikke generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om sagens førelse, men bestyrelsen er bemyndiget og kompetent til på vegne af ejerforeningen at gennemføre sagen herunder antage advokat for ejerforeningen. Bestyrelsen skal søge foreningens udgifter reduceret ved at ansøge om retshjælpsdækning. Bestyrelsen træffer på vegne af ejerforeningen i samråd med ejerforeningens advokat de relevante beslutninger omkring sagens førelse. Forligsaftaler skal forelægges generalforsamlingen til dens godkendelse.

Stk. 3. Hvor ejerforeningen omvendt ønsker at stævne eller anke en tabt dom, skal generalforsamlingen først træffe afgørelse herom, jf. dog stk. 4. Bestyrelsen skal, hvor der ønskes anke, være berettiget til at lade den tabte dom anke med henblik på at afbryde ankefristen, men skal straks derefter indkalde til generalforsamling, hvor det besluttes, om ankesagen skal gennemføres eller hæves.

Stk. 4. Bestyrelsen kan på vegne af ejerforeningen uden generalforsamlingsgodkendelse igangsætte alle retslige skridt mod medlemmer, når det angår sager om betalingsmisligholdelse og inddrivelse af ejerforeningens tilgodehavender, herunder udsættelses- og udlægssager samt begæring om tvangsauktion m.v. Det samme gælder for så vidt angår sager om bevissikring herunder isoleret bevisoptagelse forud for retssag. Resultatet af bevissikringen skal forelægges generalforsamlingen ved beslutning om efterfølgende at stævne i medfør af stk. 3.
