

# Forslag 1 – stillet af bestyrelsen

## Ændring af vedtægternes §10 Forandringer og §20

### Begrundelse

Allerede på generalforsamling i 2024 blev en omformulering af denne paragraf fremsat og vedtaget. Efterfølgende har bestyrelsen med hjælp fra foreningens advokat fundet anledning til at foreslå en lidt anden formulering af særligt §10, stk. 8 og 9. Dengang som nu er begrundelsen for den foreslåede ændring, at:

- Højesteret den 25.08.2023 afsagde en dom, hvor det blev fastslået, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning
- Hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver vise dokumentation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes
- Sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen. Andelshaver kan blive mødt af krav om reetablering, herunder mulighed for, at foreningen reetablerer på andelshavers regning
- Tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen om, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §10, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

Nyt i forhold til forslaget i 2024 er bl.a., at der ønskes placeret et objektivt ansvar hos andelshaveren, hvor en evt. skade er sket. Dette er i et forsøg på at undgå, at andre udenforstående andelshavere står med et ansvar om at udbedre skader i egen bolig, som skyldes skade opstået i en anden bolig. Fx at en underbo ikke skal stå med ansvaret for at udbedre skade i egen bolig pga. en evt. vandskade opstået fra overboens installationer.

### Indstilling

Forslag til det fremtidige indhold af vedtægternes paragraf 10 og 20 (med rødt er markeret ændringer/tilføjelser):

#### §10 Forandringer

**Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 til 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest **5** uger inden de iværksættes.

**Stk. 2** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

**Stk. 3** Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden **3** uger efter anmeldelsen. **Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.** Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner all risk-forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.**

**Stk. 5** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. **Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.**

**Stk. 6** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, **uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4.** I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres. **Arbejde vedrørende vvs- og el-installationer skal udføres ifølge gældende lovgivning og af autoriseret vvs- eller el-installatør, hvor det er påkrævet, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har**

**tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentationen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.**

Omfatter forandringerne dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all-risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.

**Stk. 7 Hvis en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningens få reetableret udført for andelshaverens regning, og andelshaveren kan ekskluderes og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §20.**

**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 andelshaveren 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 andelshaveren selv, dennes husstand eller andre, som andelshaveren 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.**

**Stk. 9 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 (og andelshavere før denne) eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.**

**§20 Eksklusion, stk. 1 (stk. 2 + 3 ændres ikke)**

**Stk. 1** En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, hvis andelshaveren:

**A** trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

**B** groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

**C foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. §10, stk. 7**

**D** optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

**E** i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

**F** gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

.....

I det tilfælde, at forslaget ved generalforsamlingen 17. marts 2025 opnår det nødvendige flertal, men ikke kan endeligt vedtages pga. antallet af fremmødte andelshavere, bemyndiges bestyrelsen til efterfølgende at udsende forslaget til urafstemning blandt alle andelshavere med henblik på endelig vedtagelse jf. vedtægternes §23,5.