

# Tip en 13'er



## Svar

1. En fremlejetager får ret til en andelsbolig, hvis der lejes ud i mere end to år.

Myte. En fremlejetager opnår ikke ret til andelsboligen, uanset længden på fremlejeforholdet. Myten stammer nok fra lejeloven, hvor det også er en udbredt misforståelse, at en tidsbegrænset lejeaftale maksimalt må vare i to år. Det afgørende er ikke længden på den tidsbegrænsede aftale, men at tidsbegrænsningen er reel og begrundet i udlejers forhold.

2. En andelshaver kan altid blive ekskluderet, hvis andelshaveren har fået tre advarsler.

Myte. Det er misligholdelsens karakter og væsentlighed, der er afgørende - ikke antallet af advarsler. Det er foreningen, der skal løfte bevisbyrden for, at eksklusionen er berettiget, og det er ABF's anbefaling, at bestyrelsen får bistand af en advokat, før der træffes beslutning om eksklusion.

3. Andelsboligforeningsloven har regler for, hvem der skal vedligeholde hvad i en andelsboligforening

Myte. Vedligeholdelsespligten reguleres i vedtægterne, ikke i loven. Der er foreninger, hvor andelshaverne kun skal vedligeholde i samme omfang som en lejer skal efter lejeloven, og foreninger, hvor andelshaverne skal vedligeholde både indvendigt og udvendigt - selv udskiftning af tag og vinduer. Det mest almindelige er, at andelshaver skal vedligeholde boligen indvendigt med få undtagelser, og foreningen skal vedligeholde udvendigt.

4. Bestyrelsen må ikke dispensere fra vedtægterne.

Sandt. Det er ikke en del af bestyrelsens mandat at træffe beslutning om at dispensere fra vedtægterne. Bestyrelsen kan altså ikke beslutte at godkende fx forældrekøb, hvis vedtægterne ikke tillader det. Generalforsamlingen kan derimod godt dispensere, hvis der er samme flertal, som kræves for at ændre vedtægterne. Generalforsamlingen er dog - ligesom bestyrelsen - underlagt princippet om ligebehandling, og skal være opmærksom på, hvilken praksis, der etableres ved at dispensere fra vedtægterne.

5. Foreningen kan ikke bestemme, hvad en andelshaver må ændre i sin bolig.

Myte. Foreningen kan godt fastsætte regler for forandringer gennem vedtægterne og generalforsamlingsbeslutninger, og det fremgår almindeligvis af vedtægterne, at alle forandringer uanset størrelse eller væsentlighed skal anmeldes til bestyrelsen, så der ikke opstår tvivl om, hvornår en forandring skal forelægges for bestyrelsen. Vedtægterne bør give bestyrelsen redskaber til at stille krav til de andelshavere, der gerne vil bygge om, for at sikre korrekt udførelse og dermed minimering af risikoen for skader.

#### 6. Det er en bestyrelsesopgave at rydde sne.

Myte. Det er foreningen som grundejer, der har ansvaret for, at snerydning og glatførebekæmpelse bliver udført, men det er ikke en personlig opgave for bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen skal som daglig leder af foreningen sikre, at der er truffet aftale om snerydning, enten via vicevært, ejendomsservice eller interne aftaler. Hvis snerydning forsømmes, kan foreningen ifalde ansvar.

#### 7. Sælger kan blive straffet, hvis der er penge under bordet i et salg.

Sandt. Det er i strid med andelsboligforeningsloven at kræve flere penge, end lovens regler om maksimalpris tillader. Som det fremgår af lovens § 5, stk. 1 må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Sælger risikerer bøde- og fængselsstraf, og køber kan enten hæve aftalen eller kræve den ulovlige overpris tilbagebetalt.

#### 8. Suppleanten er en del af bestyrelsen.

Myte. Suppleanten er ikke en del af bestyrelsen, men er valgt til at supplere bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems midlertidige eller varige forfald. Fordelen er den, at man undgår at skulle afholde en generalforsamling blot for at vælge et enkelt bestyrelsesmedlem. I de fleste foreninger vil der i praksis være ringe skel mellem bestyrelsens ordinære medlemmer og suppleanter, idet suppleanterne ofte deltager i bestyrelsesarbejdet på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen kan selv bestemme om suppleanten skal deltage i bestyrelsesmøderne med evt. taleret, men aldrig stemmeret.

#### 9. Det er lovpligtigt for andelsboligforeninger at have ventelister.

Myte. Der er ikke krav i loven om, at andelsboligforeninger skal have ventelister – det er vedtægterne, der fastsætter eventuelle regler om ventelister. Det er ABF's anbefaling, at andelsboligforeninger benytter sig af ventelister, da en venteliste bl.a. kan bidrage til en hurtig og billig overdragelse af andelsboliger, og udgøre et værn mod penge under bordet. Det fremgår derfor også af § 13 i ABF's standardvedtægter, at det er muligt at blive indtegnet på en venteliste med henblik på at få en bolig i foreningen.

#### 10. Foreningen kan drages til ansvar, hvis der opstår brand i ejendommen.

Sandt. Foreningen kan ifalde erstatningsansvar, hvis en brand skyldes manglende vedligeholdelse, forsømmelse eller manglende overholdelse af myndighedskrav, fx vedrørende elinstallationer eller brandforebyggelse. Ansvarer beror på en konkret vurdering af, om foreningen har handlet ansvarspådragende.

11. Bestyrelsen kan bestemme, om sælger skal betale for udbedring, hvis køber gør indsigelse om mangler efter overtagelse.

Myte. Bestyrelsen kan tilbageholde et beløb til sikkerhed for købers krav, når der gøres indsigelse efter overtagelsen, men ikke beslutte, at der skal foretages udbedring for sælgers penge. Det skal afgøres ved aftale mellem køber og sælger, eller ved domstolene. Det er en forudsætning for, at bestyrelsen kan tilbageholde penge fra sælger, at køber forfølger sit krav – enten ved aktive forligsforhandlinger med sælger eller ved at udtage stævning ved domstolene.

12. Det er ulovligt og nepotisme, hvis bestyrelsen vælger kommende andelshavere.

Myte. Det er sædvanligt, at vedtægterne tildeler indstillingsretten til bestyrelsen, hvis sælger har mistet sin indstillingsret. Bestyrelsen skal dog først tilbyde boligen til foreningens eventuelle ventelister, men er der ingen interesserede på venteliste, vælger bestyrelsen frit en ny andelshaver. Bestyrelsesmedlemmerne skal dog som alle andre tilfælde være opmærksomme på, om de er inhabile, og være opmærksomme på, at det er foreningens interesser, de skal varetage.

13. ABF's medlemsrådgivning er gratis for ABF's medlemmer.

Sandt. ABF yder gratis, generel rådgivning på både det juridiske og økonomiske område til medlemsforeningernes bestyrelser. Det betyder, at rådgiverne henviser til gældende regler og praksis, og rådgiver om, hvordan foreningen kommer videre i den konkrete situation. Det er kun bestyrelsen, der på foreningens vegne kan få rådgivning – andelshaverne skal altså gå til bestyrelsen, hvis de gerne vil have besvaret et spørgsmål hos rådgivningen. Et bestyrelsesmedlem betragtes som andelshaver, hvis henvendelsen vedrører bestyrelsesmedlemmets egen bolig eller sag.