

Offentliggjort d. 14. april 2018

## **Lovforslag om skærpede krav til andelsboligforeningers bestyrelse<sup>©</sup>**

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Erhvervsministeren har med et lovforslag fra 28. februar 2018 varslet skærpede krav til økonomien i nye andelsboligforeninger.

I sidste uge, d. 7. april, blev i artiklen *Lovforslag om skærpede krav til andelsboligforeningers bestyrelse*, jf. nedenfor under ”Relaterede artikler” omtalt de skærpede krav som følge af lovforslaget til stiftelsesbudgetter, vedligeholdelsesplaner og finansiering, nye regler for værdiansættelse af andelsboliger samt forlænget forældelsesfrist vedrørende rådgivers erstatningsansvar.

I lovforslaget foreslås endvidere, at bestyrelsens opgaver og ansvar beskrives og uddybes i loven. Denne del af forslaget omtales i det følgende.

Den daglige ledelse og drift af en andelsboligforening varetages af foreningens bestyrelse, som vælges blandt andelshaverne på foreningens generalforsamling. Det omfatter bl.a. varetagelse af foreningens økonomiske forhold, f.eks. i forbindelse med køb og salg af andele i foreningen (dvs. køb og salg af de enkelte andelsboliger), og udførelse af beslutninger truffet på generalforsamlingen.

Nogle af bestyrelsens opgaver i en andelsboligforening er beskrevet i andelsboligloven samt eventuelt i foreningens vedtægter. Eksempelvis skal en ny andelshaver godkendes

## Offentliggjort d. 14. april 2018

af bestyrelsen, ligesom aftalen om køb af andelsboligen skal forelægges for bestyrelsen til godkendelse.

Men andelsboligloven indeholder ikke en generel beskrivelse af bestyrelsens opgaver. Det foreslås nu ændret:

### Bestyrelsens opgaver efter lovforslaget

Med lovforslaget foreslås således nu, at der i andelsboligloven optages en udtrykkelig bestemmelse om, hvilke opgaver en bestyrelse *som minimum* skal tage vare på - og da med den bemærkning, at den veldrevne andelsboligforening allerede i dag opfylder disse krav.

Formålet med en sådan konkret bestemmelse om disse forhold er at sikre den almindelige drift både i eksisterende og nye andelsboligforeninger.

Efter lovforslaget herom skal bestyrelsen som minimum sikre, at:

- 1) Bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende.
- 2) Bestyrelsen fra administrator eller kasserer løbende modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold.
- 3) Administrator udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde.
- 4) Andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor.
- 5) Andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.
- 6) Der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

Set i forhold til f.eks. et aktieselskabs bestyrelse varetager bestyrelsen i en andelsboligforening flere opgaver i ”nedadgående” retning, da bestyrelsen i en andelsboligforening

## Offentliggjort d. 14. april 2018

også varetager opgaver, som i et aktieselskab varetages af en direktør. I et aktieselskab er det således direktøren, der forestår den daglige ledelse, medens bestyrelsen forestår den overordnede ledelse, herunder fører tilsyn med direktionens varetagelse af den daglige ledelse samt træffer afgørelser vedrørende forhold, der er af usædvanlig karakter eller af stor betydning for selskabet.

Bestyrelsen kan antage en administrator, der bistår bestyrelsen med den daglige ledelse. Men det afføder visse forpligtelser for bestyrelsen.

Bestyrelsen har således, som det fremgår af pkt. 2 i oversigten ovenfor, en vis tilsyns- pligt, da bestyrelsen efter lovforslaget skal påse, at bestyrelsen løbende modtager orien- tering om foreningens finansielle forhold fra en eventuel antaget administrator eller fra kassereren. Det lægges til grund, at det med den pågældende vil være aftalt, i hvilket omfang samt hvor ofte der skal gives en orientering til bestyrelsen. Bestyrelsen skal der- for være opmærksom på, at den modtager orienteringen. Hvor ofte en orientering bør gives, vil afhænge af de konkrete forhold i foreningen, herunder særligt foreningens stør- relse mv.

Bestyrelsen skal efter pkt. 3 i den ovenfor anførte oversigt endvidere påse, at den admi- nistrator, som foreningen måtte have indgået en administrationsaftale med, udøver sit hverv på behørig måde. Bestyrelsens opgave er at være opmærksom på, om der er tegn på uregelmæssigheder fra den pågældende administrators side ved udførelsen af opga- ver, som administrator har påtaget sig over for foreningen.

### **Fremlægge nøgletal på generalforsamlingen**

Som en yderligere og central opgave for bestyrelsen foreslås vedtaget en bestemmelse om, at bestyrelsen på foreningens årlige generalforsamlingen skal fremlægge en oversigt (skema) med centrale nøgleoplysninger om foreningen med henblik på at give andelsha- verne bedre muligheder for at forstå foreningens økonomi.

Erhvervsministeren vil efter lovforslaget blive bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og centrale nøgleoplysninger om foreningen, der skal fremlæg-

## Offentliggjort d. 14. april 2018

ges på generalforsamlingen. Men det er i lovforslagets uddybende bemærkninger præciseret, at centrale økonomiske nøgletalsoplysninger, herunder som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, skal fremhæves på forsiden af nøgletalskemaet.

Loven stiller ikke krav om, at det er bestyrelsen selv, der udarbejder denne oversigt. Det vil være naturligt, at oversigten udarbejdes af administrator eller foreningens revisor.

For andelsboligforeninger stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen herudover sikre, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal ligeledes påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

### Bestyrelsens ansvar

Medlemmerne af bestyrelsen er som udgangspunkt personligt ansvarlige for de beslutninger, der træffes af bestyrelsen, og som kan have vidtrækkende økonomiske konsekvenser for foreningen som sådan og for den enkelte andelshaver. Et bestyrelsesmedlem vil herunder følgelig kunne blive pålagt at erstatte tab, som bestyrelsesmedlemmet medvirker til at påføre foreningen eller den enkelte andelshaver. Et ansvar, som nok de færreste forbinder med bestyrelseshverv baseret på en frivillig, ulønnet indsats, men som kan blive nærværende og reelt.

Et ansvar forudsætter, at bestyrelsesmedlemmet kan "bebrejdes" en given handling eller undladelse som ulovlig eller uansvarlig. Begrundelsen for et sådant ansvar ligger lige for: En andelsboligforening eller en andelshaver, der er blevet påført væsentlige økonomiske tab som følge af ulovlige eller uansvarlige beslutninger, kan selvsagt ikke være tjent med, at et eller flere bestyrelsesmedlemmer frigøres for ansvar med henvisning til, at bestyrelsesmedlemmet "ikke forstod, hvad der foregik på bestyrelsesmødet", "ikke havde læst på materialet", var ligeglad med væsentlige forhold på dagsordenen eller blot "overlod beslutningen til de andre bestyrelsesmedlemmer".

## Offentliggjort d. 14. april 2018

Det ligger ikke fjernt at antage, at i hvert fald nogle bestyrelsesmedlemmer i flere tilfælde har haft svært ved eksempelvis at overskue konsekvenserne ved foreningens aftaler om renteswaps og lignende komplicerede, finansielle transaktioner, hvilket er belyst i vidneforklaringer under efterfølgende retssager om ansvar for tab som følge heraf.

Mangel på indsigt i givne problemstillinger indebærer dog ikke, at bestyrelsesmedlemmet må nedlægge sit hverv. Men det kræves, at bestyrelsesmedlemmet i en sådan situation så at sige toner rent flag og i stedet bidrager til at sikre, at foreningen indhenter den fornødne sagkyndige bistand til at vurdere den pågældende problemstilling og træffer beslutninger på et behørigt oplyst grundlag.

Denne almindelige ansvarsnorm er dog mildnet i lovforslaget. Det fremgår således af bemærkningerne til lovforslaget, at *"En andelsboligforenings bestyrelse består ofte af frivillige uden særligt kendskab til eller indsigt i bestyrelsesarbejde. Ansvarsbedømmelsen skal derfor foretages med udgangspunkt i de forudsætninger, som de enkelte bestyrelsesmedlemmer har."*

Spørgsmålet om bestyrelsens ansvar i en anden foreningstype, nemlig en grundejerforening, er belyst i en artikel i disse spalter den 23. februar 2013 med titlen "Bestyrelsesansvar i en grundejerforening". Her omtales en dom fra Højesteret af 7. februar 2013, hvor Højesteret fastslog, at bestyrelsen på den ene side kunne ifalde et personligt ansvar for kritisable beslutninger, f.eks. hvis beslutningsgrundlaget ikke var behørigt, men at der på den anden side også skulle tages hensyn til, at en grundejerforening i almindelighed ikke driver erhvervsmæssig virksomhed, og at der derfor så at sige skulle "mere til", førend en bestyrelse eller bestyrelsesmedlemmer ifaldt ansvar.

Udfordringen for bestyrelsen består altså i at fremskaffe et behørigt beslutningsgrundlag, hvis bestyrelsen ikke selv har den fornødne faglige indsigt.

### **Behørigt beslutningsgrundlag og dokumentation herfor**

Det må - også efter de nugældende regler - klart anbefales, at skal bestyrelsen træffe beslutning vedrørende forhold af større økonomisk betydning, der ikke umiddelbart kan

## Offentliggjort d. 14. april 2018

omgøres, og som kræver en faglig indsigt, som bestyrelsesmedlemmerne ikke besidder, bør der som beslutningsgrundlag indhentes rådgivning fra en sagkyndig.

Af de retssager, der er opstået i kølevandet i sager om swaplån, ses det ofte, at enkelte bestyrelsesmedlemmer har holdt møder med eksempelvis bankrådgivere, men uden helt at have forstået bankrådgiverens forklaring. Disse bestyrelsesmedlemmers efterfølgende orientering af den resterende del af bestyrelsen har følgelig været mangelfuld, således at der er truffet beslutninger på et fejlagtigt grundlag.

Det må derfor anbefales, at rådgivningen sker i form af et notat fra rådgiver, hvor problemstillingen og den anbefalede løsning kort beskrives, ligesom det kan være en god idé at få den pågældende sagkyndige til at deltage i det relevante bestyrelsesmøde, hvor problemstillingen behandles.

Bestyrelsen skal her være opmærksom på, at dette notat skal opbevares sammen med det mødereferat, hvortil den pågældende beslutning er tilført, ligesom den sagkyndiges bemærkninger og rådgivning, der gives under mødet, bør medtages i mødereferatet.

Er der i bestyrelsen uenighed under afstemningen vedrørende det pågældende punkt, bør det af referatet fremgå, hvilke bestyrelsesmedlemmer, der har stemt for eller imod.

Bestyrelsesreferatet bør efterfølgende fremsendes til den pågældende rådgiver til godkendelse, således at det sikres, at bestyrelsen fuldt ud har forstået problemstillingen og fået medtaget rådgiverens vejledning i sin helhed.

### **Forbud mod begunstigelse af enkelte andelshavere**

I forbindelse med lovforslagets bestemmelser om driften af andelsboligforeninger foreslås som noget nyt endvidere en bestemmelse, der skal modvirke et misbrug af andelshavernes stemmeret.

Det foreslås således, at der på en andelsboligforenings generalforsamling ikke må træffes beslutninger, som åbenbart er egnede til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsva-

**Offentliggjort d. 14. april 2018**

rende skal efter forslaget gælde for beslutninger, der påfører én eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

Træffes en sådan beslutning, kan beslutningen kendes ugyldig, ligesom beslutningen kan medføre erstatningsansvar for de andelshavere, der har gennemført beslutningen.

**Ikrafttræden**

Som allerede nævnt behandles lovforslaget af Folketinget. De omtalte regler er således endnu ikke vedtaget.

Vedtages lovforslaget, er det tanken, at de nye regler skal træde i kraft den 1. juli 2018.

— o —