

Ejerforeningens ledelsesorganer

FORFATTER FLEMMING MØRK PEDERSEN, SOUSCHEF, HD, STATS-AUT. EJENDOMSMÆGLER MDE, CB RICHARD ELLIS A/S, OG BESTYRELSESMEDLEM I EJRLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Lovgrundlaget for etablering af ejerlejlighedsforeninger findes i ejerlejlighedsloven.

Erhvervs- og Boligstyrelsen har udarbejdet en normalvedtægt, hvor nogle regler for ejerforeningers drift er nedfældet.

Hvem har den daglige ledelse?

Som i andre foreninger er generalforsamlingen øverste myndighed. I forhold til administrator er bestyrelsen principal. Det er bestyrelsen, der ansætter administrator, og bestyrelsen er overordnet administrator. Bestyrelsen har både instruktionsbeføjelsen og kontrolforpligtelsen over for administrator.

Mange ejerforeninger har tinglyst individuelle vedtægter, men i de problemstillinger, jeg har valgt at behandle, tager jeg udgangspunkt i, at det er normalvedtægten, der er gældende, fordi den gælder for alle ejerforeninger, hvor der ikke er vedtaget og tinglyst en individuel vedtægt.

Valg af bestyrelse

I henhold til normalvedtægtens § 8 vælges bestyrelsen ved simpelt flertal efter fordelingstal på ejerforeningens generalforsamling. Formanden vælges særskilt, og bestyrelsen består af 4 medlemmer inkl. formanden. Såfremt ejendommen indeholder færre end 4 lejligheder, vælges der tilsvarende færre til bestyrelsen. Der kan vælges suppleanter.

Valgbare til bestyrelsen er foreningens medlemmer, disses ægtefælle/samlever og myndige husstandsmedlemmer.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden samt mindst to yderligere medlemmer er til stede. Bestyrelsens beslutninger træffes med simpelt flertal, men såfremt der er lige mange stemmer for og imod, er formandens stemme afgørende.

Pligter og beføjelser

Normalvedtægtens § 9 indeholder bestemmelse om, at bestyrelsen skal sørge for god og

forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender. Det er desuden således, at bestyrelsen skal sørge for gennemførelse af de af generalforsamlingen truffede beslutninger.

Bestyrelsen har pligt til og ansvar for at indkalde generalforsamling efter de nærmere regler herom. Bestyrelsen har ligeledes ansvaret for, at der føres en protokol over forhandlingerne på de afholdte bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen skal påse, at der opretholdes god ro og orden på ejendommen, ligesom forvaltning af foreningens fællesformue, herunder de indbetalte bidrag, grundfond og evt. viceværtlejlighed er bestyrelsens ansvar.

Bestyrelsen har pligt til at efterkomme gældende lovgivning og vedtægter, generalforsamlingsbeslutninger samt foranstaltninger, der er påkrævet til gennemførelse af en forsvarlig administration. Man skal være opmærksom på, at såfremt bestyrelsen tilsidesætter de opgaver, der påhviler den, kan den pådrage sig et erstatningsansvar.

Bestyrelsens bemyndigelse

Bestyrelsen har ikke nogen eksklusiv bemyndigelse, dvs. ret til alene at træffe beslutninger. Alle bestyrelsens beslutninger kan indbringes for generalforsamlingen.

Spørgsmålet er, hvornår bestyrelsen pådrager sig erstatningsansvar ved ikke at inddrage generalforsamlingen, eller sagt på en anden måde, hvad kan bestyrelsen beslutte på egen hånd?

Spørgsmålet har stor praktisk betydning ved en daglig administration af ejerforeningen. Der er ingen tvivl om, at bestyrelsen har beføjelsen til at gennemføre de tiltag, i tilfælde hvor det fremgår, at den har pligten. For eksempel at gennemføre generalforsamlingens truffede beslutninger.

Dispositioner ud over løbende ejendomsadministration må betragtes som ekstraordinære, og beslutning herom må forudsætte generalforsamlingens medvirken.

Bestyrelsen bør ikke påføre ejerne omkostninger, der er større, end hvad der er behov for til forsvarlig løbende administration.

Udgangspunktet herfor fremgår sædvanligvis af et af generalforsamlingen vedtaget og godkendt budget for det aktuelle år.

Dispositioner uden for løbende ejendomsadministration

Jeg vil opstille nogle eksempler på dispositioner, der rækker ud over sædvanlig løbende ejendomsadministration, og som ikke er vedtaget i det løbende budget.

Deciderede fornyelses- og forbedringsarbejder vil falde udenfor og kræve generalforsamlingens medvirken. Der kan også være tale om akut opståede situationer som for eksempel, at fyret bryder ned, eller at der skal tages stilling til overgang til anden opvarmning, for eksempel naturgas. Også dette vil kræve generalforsamlingens beslutning.

Større vedligeholdelsesarbejder skal forelægges generalforsamlingen, og her må bestyrelsen udøve et skøn. Men ved en større reparation for eksempel et tag må generalforsamlingen indkaldes.

Bestyrelsen har ikke bemyndigelse til at ændre foreningens vedtægter og kan heller ikke træffe beslutning i sager, som efter vedtægten kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling.

Bestyrelsen kan ej heller på egen hånd råde over ejendommen ved salg, pantsætning, tilkøb af areal, udlejning mv. Dette forudsætter ligeledes generalforsamlingens beslutning.

Jeg vil kort nævne, at grænserne for administrators virke maksimalt er begrænset af grænserne for bestyrelsens virke, altså bestyrelsens pligt, beføjelser og bemyndigelse.

Søg professionel bistand

Det er mit håb, at det fremgår, at man ved at indtræde i en ejerforenings bestyrelse påtager sig et stort ansvar og mange pligter. Jeg vil indtrængende råde til, at bestyrelsen sætter sig godt ind i lovgivning, vedtægter mv., ligesom jeg opfordrer til at søge professionel bistand, for eksempel hos Ejerlejlighedernes Landsforening.

flemming.pedersen@cbre.com