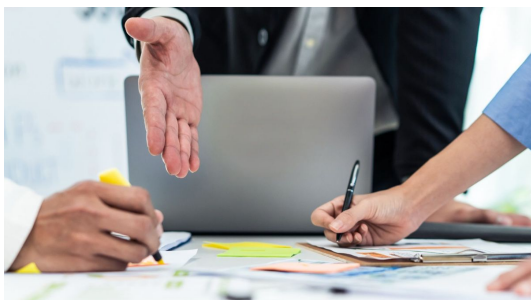


---

I denne udgave kan du læse:



**Ny Dom: Den frivillige bestyrelses beføjelser**



**Ny afgørelse: Lejers istandsættelse ved fraflytning**



**Fællesarealer med fællesskab: Erfaringer fra A/B Carlsbev**

---

## Velkommen til 8. udgave af Q-munity!

I løbet af sommeren er vi alle blevet præsenteret for en fortryllende verden på TV2. En portrætserie er nemlig kørt over skærmen, og den er ikke bare underholdende, den kaster også lys over en vigtig del af vores samfund: Frivillige bestyrelser i foreninger.

### 🌻 Kolonihavefællesskabet

I hjertet af serien står en kolonihaveforening i det nordjyske landskab, hvor forskellighed, forenelighed og fællesskab er i centrum.

Med Niels Hausgaards stemme som soundtrack opdager vi, at vi deler mere med de nordjyske kolonihave-ejere, end vi måske først troede. Det er nemlig ikke kun muld, der vokser i det nordlige hjørne af Danmark, det er også frivillige bestyrelser, der forsøger at gå forrest i kampen for et stærkt fællesskab.

Serien viser op- og nedturene, når bestyrelsen arbejder på at skabe en gnistrende foreningsånd. Og det

### Fra Nordjylland til København

Selvom serien tydeligt er malet med skæve og karikerede penselstrøg, er det som om, vi alle kender nogen af dem. Og selvom afstanden mellem Nordjylland og København kan virke stor, er det frivillige engagement altså noget, der kan føre os tættere.

I Qvortrup ved vi det om nogen: Dét at være en frivillig bestyrelse er et enormt stort arbejde, der koster både tid og kræfter fra alle medlemmer. Bestyrelsen skal have opbakning fra det øvrige fællesskab, for ingen skuldre kan bære fællesskabet alene – og dette uanset hvor stærke de er.

### Fællesskabet

I denne udgave af Q-munity træder vi ind i frivillighedens lys og beretter om to nye domme/afgørelser, der har betydning for den frivillige bestyrelse.

Derudover deler vi erfaringer fra en andelsboligforening på Vesterbro, der har arbejdet med muligheden for at omdanne et spidslofts til træningsrum.

I Qvortrup ved vi, at selvom frivilligheden strækker sig hele vejen fra Jylland til København, er ambitionen den samme: At skabe et stærkt foreningsfællesskab.

Nu er scenen sat, og vi inviterer dig til at læse med! Dyk ned i vores artikler, få indsigter og lad dig inspirere.

God læselyst,  
Qvortrup Administration A/S





# Ny Dom:

Bestyrelsens beføjelser

## Ny dom: Den frivillige bestyrelsens beføjelser

Hvilke beslutningskompetencer har du egentlig som bestyrelsesmedlem? Det kaster en nylig dom fra foråret 2023 lys over.

I foråret 2023 fastslog en dom fra Byretten nemlig, at en frivillig bestyrelse i en andelsboligforening ikke kunne fastsætte åbningstider for erhvervsandele uden en godkendelse fra generalforsamlingen.

Selvom den specifikke sag er anket til landsretten, belyser byrettens dom den frivillige bestyrelsens rolle og beføjelser, og den bekræfter generalforsamlingens rolle som den absolut øverste beslutningsmyndighed i foreningsregi.

### **Bestyrelsens rolle**

Vi har nævnt det før, men vi gentager det gerne:

Bestyrelsens rolle er at sikre den daglige drift og ledelse af foreningsfællesskabet udenfor generalforsamlingen.

Bestyrelsens beføjelser er udstedt af generalforsamlingen, og dens opgaver og ansvar findes i foreningens vedtægter og lovgivningen i øvrigt.

### **Sagen kort**

Den aktuelle retssag fokuserer netop på bestyrelsens rolle og beføjelser.

Sagen vedrører en bestyrelsens ret til at fastsætte nye åbningstider og anvendelsesbetingelser for erhvervsandelene uden generalforsamlingens godkendelse.

Qvortrup Advokater I/S repræsenterede i foråret den sagsøgende erhvervsandel, der fik medhold i sine påstande og anbringender i byretten.

### **Retten konklusion**

Byretten konkluderede, at en bestyrelse ikke kan ændre åbningstider uden generalforsamlingens godkendelse, da sådanne beslutninger påvirker medlemmernes rettigheder. Den pointerer også, at bestyrelsen ikke kan begrænse en andelshavers

Selvom dommen er anket, fastlægger den rammerne for en bestyrelses beføjelser og bekræfter generalforsamlingens rolle i at træffe beslutninger. Den fremhæver derudover vigtigheden af foreningers struktur, hierarki og beslutningsproces, som alle skal sikre en balanceret og demokratisk beslutningsgang i foreningsfællesskaberne.

### Læs om dommen

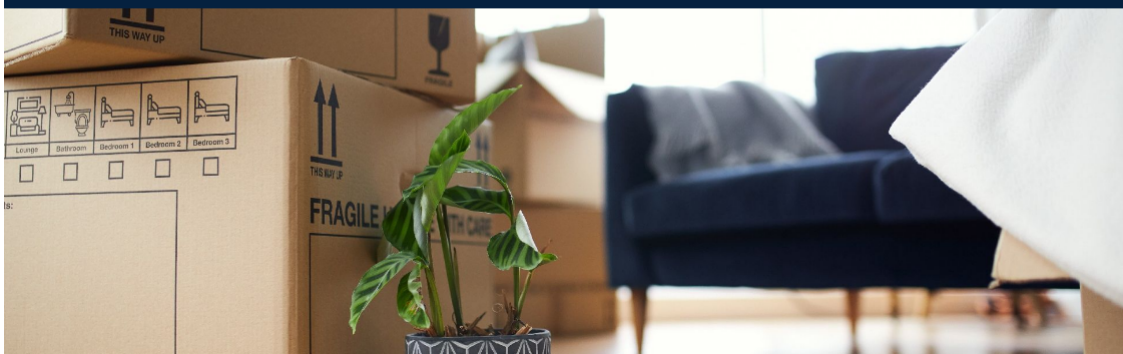
På vores hjemmeside har vi udgivet en artikel om dommen, som du med fordel kan læse, da den kaster et vigtigt lys over, hvilke beslutningskompetencer den frivillige bestyrelse har.

Vi følger naturligvis op på sagen efter dens behandling i landsretten.

[Læs om dommen](#)

## Ny Afgørelse:

Lejers istandsættelse ved fraflytning



## Afgørelse 2023: Hvilke krav må foreningen stille til sine lejeres istandsættelse?

Mange foreninger er professionelle udlejere, idet de lejer dele af ejendommen ud til enten bolig- eller erhverv.

Med titlen som udlejer er det vigtigt, at I som bestyrelse er klar over, hvilke krav I må stille lejeren ved dennes fraflytning. Af den grund af følgende afgørelse meget relevant:

I en afgørelse fra juni 2023 tog Københavns Huslejenævn nemlig stilling til en tvist mellem udlejer og lejer om lejers istandsættelse af sit lejemål ved fraflytning. Qvortrup bistod udlejer i sagen.

### Sagen kort

Efter et 57-årigt lejeforhold fraflyttede en lejer sit lejemål i starten af 2022.

På baggrund af synet og rapporten, krævede udlejeren totalistsandsættelse af lejemålet pga. mange års slid, med hjemmel i lejekontraktens vedligeholdelsespligt.

### **Nævnets afgørelse**

Sagen blev bragt for Huslejenævnet, som afgjorde, at lejeren skulle betale for den totale istandsættelse af lejemålet, undtagen udskiftning af visse genstande som spejl og hylder på badeværelset.

Nævnet fokuserede på rapporten og fastslog på baggrund heraf lejerens ansvar. Udlejeren havde plan om at sælge lejemålet som ejerlejlighed efter lejerens fraflytning, men dette påvirkede ikke lejerens vedligeholdelsespligt, ifølge Nævnet.

Dette begrundede det i, at lejerens manglende istandsættelse af lejemålet kunne medføre et tab for udlejeren, da en istandsat ejerlejlighed forventeligt ville opnå højere salgpris. Og derfor var lejeren pligtmæssigt pålagt at istandsætte lejemålet, som det var angivet i lejekontrakten, ved dennes fraflytning.

### **Dom kaster lys over lejekontraktens vigtighed**

Afgørelsen fra 2023 kaster lys over lejers istandsættelsespligt og udlejers istandsættelseskrav, men den understreger også vigtigheden af tydelige vilkår og forpligtelser i lejekontrakten.

Uanset om det er en professionel udlejer, en forening eller en privatperson, der indgår en lejeaftale, anbefaler vi, at lejekontrakten udfærdiges af enten ejendomsadministrationen eller en advokat. Det sikrer, at den er gennemarbejdet og indeholder vigtige vilkår og bestemmelser for både lejer og udlejer.

Hvis I har planer om at indgå et nyt lejeforhold i foreningen, så kontakt jeres kundechef med henblik på udarbejdelse eller gennemgang af lejekontrakten. Dette gælder også ved erhvervsleje.

I kan læse mere om udlejers istandsættelseskrav i vores vejledning på hjemmesiden.

[Læs om udlejers istandsættelseskrav](#)

---

## Fællesarealer med fælleskab:

Erfaringer fra A/B Carlsbev



## Går I med tanker om at ændre jeres ubrugte fællesarealer? Så læs med og få brugbare erfaringer fra en frivillig bestyrelse

Vi oplever, at der i øjeblikket er en stigende interesse for at omdanne oversete fællesarealer til nye formål, og netop derfor deler A/B Carlsbev deres erfaring fra processen; Drømmen om at forvandle et ubrugt spidsloft til et fitnessrum blev nemlig en øjenåbner for den lange vej mod at omsætte idé til virkelighed i ejendommen på Vesterbro.

### **Fra spidsloft til træningsrum**

På vores hjemmeside deler vi en artikel, der skildrer vigtigheden af at skabe en bro mellem medlemmers drømme og ejendommens reelle muligheder.

I A/B Carlsbev opdagede både beboere og bestyrelse, at en ændring af et eksisterende spidsloft til træningsrum, krævede omhyggelig planlægning og hensyntagen til en lang række forhold såsom forsikring, ansvar, økonomi og sikkerhed.

Foreningens erfaring viser, at vejen fra tanke til handling involverer grundig forberedelse. Bestyrelsen indledte i den specifikke sag et samarbejde med fagpersoner inden for blandt andet administration, jura og forsikring for at klarlægge spørgsmål om alt fra ansvar, vedligeholdelse og finansiering.

### **Klare retningslinjer**

Artiklen fremhæver vigtigheden af at opbygge klare retningslinjer og et solidt fundament før et projekt præsenteres for generalforsamlingen til dennes vedtagelse.

A/B Carlsbevs læren har derved været tydelig: En vellykket transformation af fællesarealer kræver dybdegående planlægning og samarbejde, inden de kan realiseres.

Bliv klogere på bestyrelsens erfaringer i artiklen på vores hjemmeside, og husk at kontakt jeres kundechef, hvis I eller foreningens øvrige medlemmer går med ønske om at finde nye formål til jeres uudnyttede fællesarealer. Sammen kan vi lægge en klar strategi for

---

## Lær af A/B Carlsbevs erfaringer

---

*Har du en god historie eller gode råd, som andre bestyrelsesmedlemmer kan lade sig inspirere af, så kontakt os på [qa@qvortrup-adm.dk](mailto:qa@qvortrup-adm.dk).*

*Vi tror på, at vi sammen er stærkest, og at vi danner de bedste hjem gennem sparring og erfaringsudveksling.*

---

Du er automatisk tilmeldt Qvortrup Administration A/S' nyhedsbrev, fordi du er oprettet som bestyrelsesmedlem på ejendommen. Vil du ikke modtage vores månedlige nyhedsbreve kan du afmelde nyhedsbrevet.

*Copyright © 2023 Qvortrup Administration A/S, Alle rettigheder forbeholdt:*

Qvortrup Administration A/S  
Lyngby Vej 28  
Osterbro  
København 2100  
Denmark

Føj os til din adressebog

Afmeld nyhedsbrev.

