

Beslutninger i andelsboligforeninger

Beslutninger er grundlaget for alle aktiviteter i andelsboligforeningen. Derfor er det vigtigt, at beslutningerne bliver taget af de personer, der ifølge andelsboligforeningens vedtægter har kompetence og bemyndigelse til at træffe dem.

Ved at overholde reglerne i vedtægterne om 'tegningsret' og 'generalforsamlingens beslutninger' sikres det, at andelshavere, kreditorer og ikke mindst bestyrelsesmedlemmer kan være trygge, da der er 'rygdækning' for beslutningerne.

Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Principielt kan alle beslutninger træffes af generalforsamlingen, men af praktiske hensyn er der overdraget beslutningskompetence til bestyrelsen.

Simpelt eller kvalificeret flertal

Generalforsamlingens almindelige beslutninger om andelsboligforeningens drift kan sædvanligvis altid træffes med simpelt flertal. Hvis mere end halvdelen af deltagerne på generalforsamlingen stemmer for forslag, fx godkendelse af årsregnskabet eller budgettet, er disse beslutninger sædvanligvis altid bindende.

Bemærk, at vedtægterne som oftest bestemmer, at mindst 1/5 af andelshaverne skal være til stede, før generalforsamlingen er beslutningsdygtig – det såkaldte quorum-krav. Quorum-kravet indebærer, at generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig, hvis der er færre end 1/5 af medlemmerne til stede. Som oftest vil det være muligt at indkalde til en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, hvor 1/5-kravet ikke gælder.

For beslutninger med vidtrækkende betydning, fx ændring af vedtægter, optagelse af lån i større omfang og salg af fast ejendom, gælder regler om såkaldt 'kvalificeret flertal'. Det betyder som oftest, at mindst 2/3 af medlemmerne skal være til stede på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de fremmødte, skal stemme for det stillede forslag.

Vi anbefaler, at bestyrelsen sætter sig nøje ind i andelsboligforeningens bestemmelser om generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsens kompetence

Bestyrelsen kan normalt træffe alle beslutninger om andelsboligforeningens 'sædvanlige drift'. Begrebet 'sædvanlig drift' er flydende.

Overordnet kan man sige, at bestyrelsen kan træffe alle beslutninger, som vedrører løbende opkrævninger og betalinger – dog inden for det af generalforsamlingen godkendte budget – gennemførelse af mindre vedligeholdelsesarbejder samt naturligvis alle de beslutninger, der i andelsboligforeningens vedtægter direkte er henlagt til bestyrelsen, fx godkendelse af nye andelshavere og af overdragelsesaftaler.

Hvis I er i tvivl om, hvorvidt bestyrelsen er kompetent til at træffe en given beslutning, kan I altid henvende jer til jeres faste kontaktperson hos DEAS.