

A/B Steenstrups Allé 13 m.fl.
v/Jens Henrik Tjagvad
Steenstrups Allé 17, 4.tv.,
1924 Frederiksberg C

JENS BRUHN-PETERSEN
REGITZE ELMSTED
KNUD-ERIK KOFOED
MERETE LARSEN
TRINE LARSEN
LARS BRUN NIELSEN
HENRIK QWIST
CARSTEN RINGGÅRD
MADS SCHIERBECK
HEIDI SKOVGAARD
JEPPE B. STEFANSEN
FRANK TERP
ALLAN THOMSEN

Den 22. januar 2009
J.nr. 28149 LAR/bn

Advokat Lars Brun Nielsen
lar@ntadvokater.dk

Asbestsanering - diverse spørgsmål

Jeg har modtaget foreningens email af den 13. januar d.å. Jeg skal hermed besvare – og præcisere – de stillede spørgsmål således.

Besvarelsen er afgivet på basis af foreningens vedtægter dateret den 28. april 2008 og downloadet fra hjemmesiden www.abs13.dk

Besvarelsen afgives generelt forstået på den måde, at jeg ikke i forbindelse med besvarelsen tager stilling til f.eks. om tidligere generalforsamlinger m.v. har været lovlig indvarslet og indkaldt, om fuldmagter har været behandlet i overensstemmelse med foreningens vedtægter m.v.

Spørgsmål 1:

Kan A/B Steenstrups Allé 13 m.fl. på en generalforsamling træffe beslutning om, som fællesarbejde i andelsboligforeningens regi, at fjerne asbest i lejlighedernes radiatornicher (topplader) I bekræftende fald ønskes oplyst med hvilket flertal sådan beslutning skal træffes.

Svar:

Beslutninger på foreningens generalforsamling træffes iht. vedtægtens § 25 stk. 1 som udgangspunkt med simpelt flertal.

I henhold til § 25, stk. 2, skal visse kvalificerede beslutninger, herunder beslutninger om iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, vedtages med kvalificeret flertal fra 2/3 af stemmerne.

Jeg har forstået, at beslutning om gennemførelse af asbestsanering på ingen måde vil medføre en boligafgiftsstigning, der overstiger 25% af den eksisterende boligafgift.

I relation til vedtægtens § 25 vil beslutning derfor kunne træffes med almindeligt flertal.

Gennemførelse af asbestsanering er efter min opfattelse ikke et indvendigt vedligeholdelsesarbejde. Asbestsanering er en udbedring af en "uhensigtsmæssighed" eller en decideret "ulovlighed" ved foreningens ejendom. Der er ikke efter min vurdering tale om vedtagelse af et indvendigt vedligeholdelsesarbejde, der normalt ville påhvile den enkelte andelshaver i henhold til foreningens vedtægters § 9.

Forestillede man sig den situation, at den nuværende bygningstilstand var direkte ulovlig, og de offentlige myndigheder gav andelsboligforeningen et påbud om at fjerne asbesten, er der ingen tvivl om, at pligten ville påhvile andelsboligforeningen som sådan og ikke de enkelte andelshavere.

Det er derfor min opfattelse, at foreningens vedtægters § 9 om, at den indvendige vedligeholdelse påhviler andelshaverne ikke er til hinder for at træffe en generalforsamlingsbeslutning med almindeligt flertal om gennemførelse af asbestsanering.

Det forhold, at der i enkelte lejligheder ikke er asbestplader, og der i visse lejligheder er flere asbestplader end i andre lejligheder, er efter min opfattelse heller ikke efter almindelige foreningsretlige grundsætninger til hinder for at vedtage, at arbejdet gennemføres som et fællesarbejde, og at udgifterne fordeles efter sædvanlig fordelingsnøgle i andelsboligforeningen.

Generalforsamlingen kan således træffe beslutning om asbestsanering med simpelt flertal, blot stigningen i boligafgiften ikke overstiger 25 %.

Spørgsmål 2:

Er et bestyrelsesmedlem inhabil i arbejdet med udarbejdelse af beslutningsgrundlaget for et asbestsaneringsprojekt, såfremt hans lejlighed er blandt de lejligheder der har flest radiatorplader?

Det oplyses, at ejendommen har 41 lejligheder. To lejligheder har ingen plader. 25 lejligheder har 3 plader hver. Ni lejligheder har 6 hver og fem lejligheder 8 plader. Et af bestyrelsesmedlemmerne bor i en lejlighed med 8 radiatorplader.

Svar:

Som udgangspunkt er det generalforsamlingen, der på et oplæg fra bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt asbestsanering skal gennemføres eller ej.

I det omfang bestyrelsen gennemfører og fremlægger undersøgelser og oplæg til generalforsamlingens beslutning loyalt, er det min vurdering, at et bestyrelsesmedlem ikke er inhabil, fordi den pågældendes lejlighed er en af de lejligheder, hvor der er flest plader, der skal udskiftes.

Spørgsmål 3:

Kan bestyrelsesmedlemmerne blive holdt personligt ansvarlige for de udgifter, som foreningen påføres ved et asbestsaneringsprojekt besluttet af generalforsamlingen, såfremt det senere juridisk konkluderes, at generalforsamlingsbeslutning ikke var lovlige i relation til foreningens vedtægter?

Svar:

Bestyrelsesmedlemmerne er erstatningsansvarlige efter dansk erstatningsrets almindelige regler. Et erstatningsansvar forudsætter dels at der foreligger et ansvarsgrundlag, det vil sige at de pågældende bestyrelsesmedlemmer skal have handlet ansvarspådragende, dels forudsætter det, at der er lidt et tab, det vil sige at andelsboligforeningen er påført et økonomisk tab.

Principielt vil bestyrelsesmedlemmerne derfor godt kunne pådrage sig et ansvar ved at gennemføre en generalforsamlingsbeslutning, som er åbenlyst ulovligt vedtaget.

I henhold til gældende retspraksis skal der dog ret meget til før man statuerer at bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening har handlet så "tåbeligt", at det bliver anset for ansvarspådragende. Endvidere forudsætter et erstatningsansvar, at foreningen har lidt et tab. Hvis arbejderne gennemføres, tilføres der jo ejendommen en øget værdi svarende til arbejderne. Det vil derfor være meget vanskeligt at statuere, at der foreligger et egentligt tab.

Jeg har forstået, at der i den konkrete sag fra enkelte andelshaveres side er gjort indsigelse mod, at generalforsamlingens beslutning er truffet i overensstemmelse med vedtægter m.v. Hvis der på nogen måde kan rejses tvivl om, hvorvidt beslutningerne er truffet korrekt, vil jeg normalt anbefale foreningen at indkalde ny generalforsamling, hvor foreningen søger professionel bistand til at udarbejde indkaldelse og gennemføre generalforsamlingen.

På denne måde vil bestyrelsen kunne sikre sig mod, at der rejses sager mod bestyrelsesmedlemmerne personligt eller foreningen.

Det skal understreges, at jeg ikke konkret har gennemgået indkaldelse, beslutninger og referater m.v. og således ikke konkret har taget stilling til, hvorvidt den/de generalforsamlinger, der er gennemført har været i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Spørgsmål 4:

Som jurist/advokat er jeg ikke i stand til at foretage den tekniske vurdering af de asbestarbejder, der skal gennemføres, hvilket er nødvendigt for at kunne besvare det stillede spørgsmål. Jeg vil dog anbefale, at foreningen forholder sig således.

Foreningen bør bede sin asbestkyndige tekniker om en udtalelse om, hvilke tiltag der skal ske i forbindelse med fremtidige håndværksarbejder omkring asbestpladerne. Hvis foreningen iværksætter reparation af radiatorer m.v., hvor asbesten skal røres, skal foreningen drage omsorg for – og gerne i samråd med foreningens asbestkyndige tekniker – at de pågældende håndværkere

er bekendt med, at asbesten er der og erklærer, at de er i stand til at håndtere det inden for gældende byggetekniske forskrifter vdr asbestsanering.

Samme instruks bør sendes ud til samtlige andelshavere, således at andelshaverne gøres bekendt med, hvorledes der skal forholdes ved eventuelle arbejder i nærheden af asbesten.

ooo000ooo

Såfremt bestyrelsen ønsker en nærmere drøftelse af de opståede spørgsmål, beder jeg Dem kontakte mig og aftale tid for et møde.

Med venlig hilsen

Lars Brun Nielsen

