

# Forandringer i boligen

(Kilde: ABF Kreds København Nyhedsbrev, feb. 2004, Advokat Birgit Grubbe)

En forandring i boligen er typisk et arbejde, der enten har karakter af en forbedring af lejligheden, eller en ændring af lejlighedens indretning. Typisk er udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bad- eller toilet- rum, nedrivning af vægge, bygning af udestue og forsænkning af lofter forandringer, der skal anmeldes/godkendes af bestyrelsen.

Derimod er sædvanlig maling, hvidtning og tapetsering, udskiftning af defekte fliser på badeværelser og lignende arbejder af vedligeholdelsesmæssig karakter, ikke en forandring, der kræver bestyrelsens godkendelse. Er en andelshaver i tvivl, bør man altid anmelde/søge bestyrelsen eller som minimum spørge bestyrelsen, om der skal søges tilladelse.

## Hvornår må man lave forandringer?

I hvilket omfang en andelshaver har ret til at foretage forandringer i boligen afhænger af foreningens vedtægter. De fleste foreninger har en af de følgende to bestemmelser. (*vores er gengivet nederst. red.*)

### 1. Bestyrelsen gør indsigelse

En andelshaver må ikke foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen, og denne ikke senest 3 uger efter, at anmeldelsen er modtaget, har gjort indsigelse.

### 2. Bestyrelsen godkender

Bestyrelsen skal godkende alle forandringer. Bestyrelsen kan dog kun nægte at godkende forandringer, hvis forandringer strider mod andre andelshaveres interesser eller er

uhensigtsmæssige. Endvidere er normalt tilføjet, at der er en række sædvanlige forandringer, som bestyrelsen ikke kan nægte at godkende. Begge bestemmelser betyder, at en andelshaver ikke må påbegynde udførelse af forbedringer inde i boligen, uden at dette på en eller anden måde er meddelt/godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse. Såfremt bestyrelsen gør indsigelse/ikke vil godkende forbedringen, må forbedringen ikke gennemføres, før det eventuelt ved dom er fastslået, om andelshaveren har ret til at udføre forbedringen eller ej.

## Byggetilladelse

Normalt opstår der ikke problemer, når blot andelshaveren på forhånd har anmeldt/søgt om godkendelse. I langt de fleste tilfælde vil bestyrelsen godkende det ansøgte, gøre opmærksom på, i hvilket omfang der skal søges byggetilladelse, og eventuelt stille særlige krav til udførelse, f.eks. af vådrumsmembran på badeværelser og lignende. Særlige krav til udførelse kan følge af vedtægterne eller af foreningens interne regler.

Bestyrelsen vil endvidere formentlig efter begge vedtægtsbestemmelser enten gøre indsigelse eller nægte godkendelse, hvis der ønskes gennemført en forbedring, der efter bestyrelsens skøn er til gene for andre andelshavere. Det kan f.eks. være tilfælde, hvor en andelshaver ønsker at etablere køkken i et rum, der i de øvrige lejligheder benyttes til stue. Da etablering af et køkken normalt vil medføre, at der skal føres faldstammer igennem underboernes lejligheder, vil en bestyrelse være berettiget til at nægte, at en sådan forandring gennemføres.

## Ansvar

Uanset om en forandring er anmeldt til bestyrelsen, godkendt af bestyrelsen, eller er udført uden godkendelse, er det andelshaverens pligt at sørge for de nødvendige tilladelser fra byggemyndighederne og sørge for, at arbejder, der skal udføres af autoriserede håndværkere, bliver udført af sådanne, og at arbejdet i øvrigt er udført håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med alle offentlige forskrifter. Det at en bestyrelse har godkendt gennemførelse af en forandring, fritager ikke på nogen måde andelshaveren for ansvaret for, at arbejdet er lovligt og korrekt udført. Dette gælder uanset, om dette står udtrykkeligt i vedtægterne eller ej.

## Konsekvens af manglende anmeldelse/godkendelse

Hvis en forandring er udført uden, at forandringen er anmeldt til/godkendt af bestyrelsen, vil bestyrelsen til enhver tid kunne kræve, at forandringer, der ikke ville være blevet godkendt, fjernes og/eller lovliggøres i overensstemmelse med foreningens interne regler for udførelse af den pågældende type forbedring. Det vil for andelshaveren være meget ubehageligt, hvis disse krav først stilles i forbindelse med salg af lejligheden, idet en fjernelse/lovliggørelse af forandringer vil kunne forsinke en handel ganske meget. Andelshaveren bør derfor af sig selv sørge for at anmelde/søge godkendelse, inden arbejder iværksættes, således at man ikke risikerer at få igangsat og udført forandringer, der ikke kan godkendes, og som ikke vil være forbedring ved fraflytning.

---

---

Vores vedtægter lyder pt. således:

### "FORANDRINGER

§ 10. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringen skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

*Stk. 2* Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

*Stk. 3.* Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal byggetilladelse forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises."

Kom og få en snak med Teknisk Udvalg, Jesper, Anne-Marie eller Maria.