

# VEST ADMINISTRATIONENS BESTYRELSESAKADEMI 2021



**BESTYRELSESANSVAR**  
19 MAJ 2021 / MODUL 1 AF 6



**TILSTANDSRAPPORT**  
17 JUNI 2021 / MODUL 2 AF 6



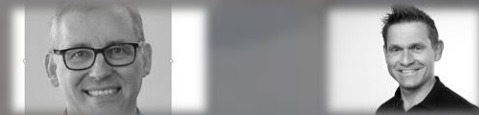
**SAMARBEJDE MED ADMINISTRATOR**  
1 SEPTEMBER 2021 / MODUL 3 AF 6



**BYGGESTYRING**  
29 SEPTEMBER 2021 / MODUL 4 AF 6



**SAMARBEJDE I BESTYRELSEN**  
4 NOVEMBER 2021 / MODUL 5 AF 6



**PROBO – JERES HJEMMESIDE**  
30 NOVEMBER 2021 / MODUL 6 AF 6





## DAGENS TEMA BESTYRELSESANSVAR

UNDERVISERE  
CAMILLA KISS BACHE, WILLIS TOWERS WATSON  
TIMMY LUND, VEST ADMINISTRATIONEN

DAGSORDEN  
INTRODUKTION V. JACOB CLAUSAGER  
HVAD GØR VI I VEST ADMINISTRATIONEN V. TIMMY LUND  
HVAD ER EGENTLIG BESTYRELSESANSVAR V. CAMILLA KISS BACHE  
SPØRGSMÅL OG AFRUNDING

### NOTER

DAGENS PRÆSENTATION OG OPTAGELSE SENDES TIL ALLE TILMELDTE OG LÆGGES PÅ BESTYRELSESAKADEMIETS HJEMMESIDE

### KONTAKTINFO

- CAMILLA KISS BACHE, [camilla.bache@willistowerswatson.com](mailto:camilla.bache@willistowerswatson.com) (spørgsmål til forsikringsprodukter)
- TIMMY LUND, [tlu@vestadm.com](mailto:tlu@vestadm.com) (spørgsmål til administration)
- JACOB CLAUSAGER, [icj@vestadm.com](mailto:icj@vestadm.com) (spørgsmål til akademiet)



Kort om Vest Administrationen A/S

Hvorfor et Bestyrelsesakademi?

Til dagens modul:

- Alle er muted
- Spørg gerne løbende
- Skriv spørgsmål i chatten
- Alle slides sendes efterfølgende
- Modulet optages og kan tilgås efterfølgende



## CAMILLA KISS BACHE, FORSIKRINGSMÆGLER, WILLIS TOWERS WATSON

- Uddannet og godkendt forsikringsmægler
- 20 års erfaring i forsikringsbranchen, heraf mere end 13 år med ejendomssegmentet – herunder især foreningsejendomme og bestyrelsesansvar
- Har ansvaret for det forsikringsprodukt Willis Towers Watson har udviklet til foreningsejendomme kaldet Willis Ledelsesansvar
- Kundeansvarlig for en række foreninger på andels – ejermarkedet samt administrator



## TIMMY LUND, ADMINISTRATIONSCHEF, VEST ADMINISTRATIONEN A/S

- Uddannet advokat
- Har ansvaret for juridisk rådgivning
- Mere end 19 års erfaring med forenings- og ejendomsjura og bestyrelsesansvar fra bl.a. Ejendom Danmark
- Forfatter til flere bøger om ejendomsjura



HVAD GØR VI I VA  
VED TIMMY LUND





Hvad gør Vest Administrationen A/S ift. bestyrelsesansvar?

- Anbefaler ALTID en bestyrelsesansvarsforsikring.
- Oplyser om foreningen overhovedet har en bestyrelsesansvarsforsikring
- Kort om hvad bestyrelsesansvar egentlig er (kommer også senere fra Camilla).
  - Det er det ansvar et bestyrelsesmedlem kan ifalde i sin egenskab af bestyrelsesmedlem.
  - Stammer fra Selskabsloven § 115 – bestyrelsen skal varetage den overordnede og strategiske ledelse og sikre en forsvarlige organisation af virksomheden.
  - Det er ansvaret, som **fysiske** personer ifalder under udøvelse af hvervet som ledelsesmedlem (**CPR** nr. kontra CVR nr.).
  - Ansvaret er individuelt, men solidarisk hæftelse med de andre bestyrelsesmedlemmer.
  - Du er både ansvarlig, når du gør noget, men også når du ikke gør noget (fx vedligeholdelse).



HVAD ER EGENTLIG BESTYRELSESANSVAR  
VED CAMILLA KISS BACHE



## **Normal vedtægten § 16:**

Stk. 1. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævende



# BESTYRELSENS ANSVARSOMRÅDE (FORTSAT)



- "Generalforsamlingens fuldmægtig"
- Drift og vedligeholdelse
- Indkøb – aftaler med leverandører
- Husordensager
- Tegning af forsikringer
- Økonomi/budget
- Ejendomsfunktionærer

# HVAD ER BESTYRELSESANSVAR?



- Bestyrelsesansvar er det ansvar et bestyrelsesmedlem kan ifalde i sin egenskab af bestyrelsesmedlem
- Finder sit udspring i Selskabsloven § 115 – bestyrelsen skal varetage den overordnede og strategiske ledelse og sikre en forsvarlige organisation af virksomheden
- Ansvar fysiske personer ifalder under udøvelse af hvervet som ledelsesmedlem (CPR nr. kontra CVR nr.)
- Ansvaret er individuelt, men solidarisk hæftelse
- Ansvar for både handlinger og undladelser

# HVEM KAN IFALDE BESTYRELSESANSVAR?



## **Bestyrelsesansvar = ledelsesansvar**

- Bestyrelsesmedlemmer
  - Nuværende
  - Tidligere
- Øvrige personer i foreningen der kan have haft indflydelse på bestyrelsens beslutninger
- Evt. suppleanter



**Før man træder ind i en bestyrelse bør man overveje situationen grundigt og som minimum stille sig selv de 5 følgende spørgsmål:**

1. Hvordan er foreningens aktuelle finansielle situation, og hvordan har de økonomiske resultater været de seneste 3 år? Hvis foreningen ikke klarer sig specielt godt, bør man overveje hvordan mulighederne er for at vende udviklingen og om man har den nødvendige tid eller ønsker og kompetencer til at bidrage til denne proces
2. Hvor stort et antal personer sidder i bestyrelsen? Er der komiteer og hvordan er forholdet mellem formanden og resten af bestyrelsen
3. Har foreningen grundigt overvejet bestyrelsens sammensætning? Hvordan arbejder bestyrelsen på at finde nyt bestyrelsesmedlemmer
4. Hvilken forsikringsdækning er der for bestyrelsen?
5. Har du den fornødne erfaring/viden til at bidrage til at bestyrelsen tager de rigtige beslutninger?



- Konstitution
- Indkaldelse og afholdelse af møder
- Skriftlige og elektroniske møder?
- Arbejdsdeling
  - Tilsyn med vicevært
  - Forslag fra medlemmer
- Føring af protokollat/referat
- Uvildighed/habilitet
- Turde stille de "farlige" spørgsmål?



- Tid og sted
- Hvem var til stede
- Er bestyrelsen beslutningsdygtig?
- Dagsorden
- Resumé af de enkelte sager
- Beslutninger
  - Hvem har enig og hvem var uenig?
- Hvem laver hvad
- Tidshorisont
- Medlemmernes bemærkninger
- Er der noget der skal deles med medlemmerne? Tavshedspligt?
- Afslutningstidspunkt
- Underskrift af referatet



”Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse”

Lignende tilknytning:

- Familie
- Ægtefælle og dennes familie
- ”Sambo” og dennes familie
- Andre som har lignende tilknytning
  - Venner
  - Bekendte
  - Kolleger



1. Stil de nødvendige spørgsmål og husk at føre til protokollat/referat  
Bestyrelsesmedlemmer stiller ofte ikke de oplagte og nødvendige spørgsmål til bestyrelsesmøderne, fordi de føler de "bør" kende svaret. Et dygtigt bestyrelsesmedlem tør stille alle slags spørgsmål og holder fast i at få en (god) forklaring på tingene og sammenhængen. Det er vigtigt at der laves et grundigt referat af møderne
2. Lær foreningen bedre at kende  
Indsigt i – og forståelse af – foreningen og dens omverden er forhold, der er helt afgørende for bestyrelsesarbejdet
3. Bestyrelsen har en handlepligt  
Bestyrelsen bør reagere på forhold der er kritisable. Fx bør bestyrelsen reagere på beslutninger der viser sig at være til ulempe for foreningen – også selvom de er truffet af en tidligere bestyrelse
4. Professionel rådgivning fritager ikke bestyrelsen for ansvar  
Mange bestyrelsesmedlemmer overvurdere betydningen af den fortrolighed og "blåstempling" det giver, at vise en rådgivende advokat/administrator visse dokumenter. Ligeledes bør bestyrelsen altid forholde sig kritisk til rådgivning udefra
5. Lyt til medlemmerne/generalforsamlingen  
En god og konstruktiv debat/dialog med generalforsamlingen, kan være medvirkende til at identificere og forhindre tab, og deraf følgende erstatningskrav. Vær åben for varslings af oplagte risici.





## Hvad dækker forsikringen?

- Erstatning for formuetab, som følge af ledelsesansvar inkl. forlig
  - Sagsomkostninger
- Betales på vegne af sikrede

## Mange foreningers nuværende forsikringsløsning

- Forsikring tilføjet bygningsforsikring
- Selvstændig bestyrelsesansvarsforsikring

## Forskel på dækningerne?

- Lavere sum til rådighed – ofte undersum pr. sikrede/skade
- Undersum på omkostninger
- Selvrisiko
- Definition af sikrede

## Præmieforskel? Ja



- Hvis forsikringen har en sum pr. skadesbegivenhed skal den være af en vis størrelse
- Hvis der er begrænsning i forsikringssummen på omkostninger må den ikke være væsentlig
- Forsikringen skal være uden selvrisiko
- Den skal dække grov uagtsomhed
- Der bør ikke være begrænsning i fra hvilken dato forsikringen dækker (for ikke kendte krav)
- Forsikringen skal dække ægtefælle og bo i sikrede personkreds



Bestyrelsesformand i kolonihaveforening bortviser entreprenør. Der rejses efterfølgende sag mod foreningen for uberettiget opsigelse af kontrakt. Foreningen taber sag til entreprenør og retter kravet mod bestyrelsen (krav om friholdelse). Bestyrelsesformand ansvarlig for tabet ved ophævelsen, da denne blev indgået på et meget uoplyst og spinkelt grundlag, og uden accept fra generalforsamling eller den øvrige bestyrelse.

Bestyrelsesformand ansvarlig for at have indgået aftaler langt ud over mandat. En mindre forening havde hyret et kendt band til at spille. Dette var ikke godkendt og måtte aflyses, hvilket udløste et større "aflysningsgebyr" og andre omkostninger for foreningen. Bestyrelsesformand ansvarlig for tab.



Der er mange sager hvor bestyrelser i andelsboligforeninger eller lign. vil spare penge ved renovering og selv vil forestå byggesagen. Det ender ofte galt, da der er mange frister osv. der skal iagttages ved mangelindsigelser og lign.

Når krav mod entreprenør forældes, rettes kravene (som var berettiget overfor entreprenør) mod den siddende bestyrelse, som ikke har ført ordentlig tilsyn med byggesagen.

Dette bliver særlig relevant med de nye AB regler som træder ikraft senere på året, da der heri også er strengere regler for bygherre.

En forening bliver tilbudt kurssikring i forbindelse med omlæggelse af lån. Bestyrelsesformanden har drøftelsen med realkreditinstituttet omkring dette i forbindelse med "god skik" gennemgang. Grundet manglende forståelse af betydningen af kurssikring bliver beslutningen herom forhalet hvilket resulterer i at kursen er ændret hvilket medføre en forøget udgift for foreningen over 30 år.



I forbindelse med en større byggesag, hvor foreningen har nedsat et vedligeholdelsesudvalg, foreslår rådgiver, at udvalget får en løn udbetaling. Alle medlemmer af vedligeholdelsesudvalget sidder samtidig i bestyrelsen.

Forslaget bliver drøftet på et bestyrelsesmøde (hvor alle parter deltager) og der bliver besluttet at denne løn udbetaling skal gennemføres.

Spørgsmålet bliver ikke drøftet på generalforsamlingen.

Ny bestyrelse har set på økonomien i byggesagen og har stillet spørgsmål til løn udbetalingen.

Generalforsamlingen har efterfølgende besluttet denne skal tilbagebetales.

Sagen afvises af forsikringssselskabet

- Inhabilitet
- Groft uagtsomt



En bestyrelse har besluttet, at der er udvalgte medlemmer, der har ansvaret for vedligeholdelse af ejendommen.

Beboere har meldt vedligeholdelsesproblemer til bestyrelsen, som muligvis ikke har gjort noget ved dem.

Disse problemer har udviklet sig gennem tiden og nu står foreningen med en større renoveringsregning.

Differencen mellem hvad det ville have kostet at udbedre, da problemerne opstod og hvad det vil koste nu er et tab generalforsamlingen kan stille til bestyrelsen.

Flere parter – mulige interessenter

- Daværende bestyrelse
- Personligt krav
- Ny bestyrelse
- Generalforsamling



I forbindelse med en handel af en andelsbolig bliver der ved vurderingsrapporten konstateret nogle fejl, mangler og ulovligheder ved badeværelset. Køber reklamerer overfor formanden. Formanden indhenter tilbud på udbedring/renovering af badeværelset til en samlet pris på kr. 119.086,25. Det gamle badeværelse er blevet værdiansat til kr. 16.000

Formanden er i dialog med både køber og sælger og siger bl.a. til sælger, at denne skal betale for det nye badeværelse.

Formanden forstår sin dialog med sælger som at sælger har accepteret, at betale for det nye badeværelse og sætter derefter arbejdet i gang.

Foreningens advokat forsøger at forhandle et forlig igennem hvor køber, sælger og foreningen skal betale 1/3 hver og stiller krav mod foreningen/formanden/forsikringssselskabet.

Forsikringssselskabets opgave er at forsvare deres part (formanden) og de argumenterer derfor, at der reelt ikke bliver lidt et tab for køber. Der er indgået forlig på kr. 20.000



SPØRGSMÅL?







## NOTER

DAGENS PRÆSENTATION OG OPTAGELSE SENDES TIL ALLE TILMELDTE OG LÆGGES PÅ  
BESTYRELSESAKADEMIETS HJEMMESIDE

## KONTAKTINFO

- CAMILLA KISS BACHE, [camilla.bache@willistowerswatson.com](mailto:camilla.bache@willistowerswatson.com) (spørgsmål til forsikringsprodukter)
- TIMMY LUND, [tlu@vestadm.com](mailto:tlu@vestadm.com) (spørgsmål til administration)
- JACOB CLAUSAGER, [jcj@vestadm.com](mailto:jcj@vestadm.com) (spørgsmål til akademiet)

# VEST ADMINISTRATIONENS BESTYRELSESAKADEMI 2021



**BESTYRELSESANSVAR**  
19 MAJ 2021 / MODUL 1 AF 6



**TILSTANDSRAPPORT**  
17 JUNI 2021 / MODUL 2 AF 6



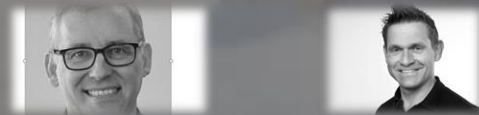
**SAMARBEJDE MED ADMINISTRATOR**  
1 SEPTEMBER 2021 / MODUL 3 AF 6



**BYGGESTYRING**  
29 SEPTEMBER 2021 / MODUL 4 AF 6



**SAMARBEJDE I BESTYRELSEN**  
4 NOVEMBER 2021 / MODUL 5 AF 6



**PROBO – JERES HJEMMESIDE**  
30 NOVEMBER 2021 / MODUL 6 AF 6

