

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 2 - 2012

Hermed følger Boligadministratorenes seneste nyhedsbrev.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevets indhold, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratørene naturligvis kontaktes.

”Redaktionen” bag nyhedsbrevet kan også kontaktes, for eksempel hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet også ønskes modtaget på anden vis. Kontakt i givet fald Allan Rigelsø, via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Foreningshjemmesider	2
Påkravsgebyrer.....	2
Energimærkning.....	3
Installationseftersyn.....	4
Påske	4

Foreningshjemmesider

Vi er glade for at have modtaget de mange positive tilbagemeldinger vedrørende foreningshjemmesiderne.

De fleste foreninger har allerede taget hjemmesiden til sig og roser specielt dokumentarkivet, som Boligadministratorerne holder opdateret.

En del benytter allerede også eget domæne (www.foreningsnavn.dk i stedet for www.foreningsnavn.boadm.dk). Hvis jeres forening også ønsker eget domæne navn, skal I blot tage fat i jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Følg med i antallet af besøgende på hjemmesiden:
Nederst til venstre på jeres hjemmeside kan I se, hvor benyttet siden er. Klik evt. selv ind på jeres hjemmeside og se, hvor mange besøgende I har haft – har siden ikke haft så mange besøg, skyldes det måske, at beboerne ikke kender til hjemmesiden endnu. I så fald kan I orientere om hjemmesideadressen på opslag i opgangen – vi mailer gerne udkast til skrivelse, som I kan benytte.

Fordele for beboere og bestyrelse:
Når hjemmesiden er vel etableret og beboerne er vænnet til at benytte hjemme-

siden vil bestyrelsen opleve, at bestyrelsesarbejdet håndteres hurtigere og nemmere.

Jo mere jeres beboere benytter hjemmesiden, jo mere vil I som bestyrelse opleve:

- at beboerne selv henter information og I dermed sparer tid og penge
- at I som bestyrelse får lettet kommunikationen med beboerne bl.a. ved, at I let kan lægge beboer nyheder på hjemmesiden og sende nyhedsbreve via mail.
- at beboerne kan kommunikere med hinanden på sidens opslagstavle.
- ... og mange andre fordele som f.eks., at foreningen får en professionel profilering på nettet.

Rediger jeres hjemmeside nu:

Gå ind på jeres hjemmeside og klik på ”For bestyrelse” og log på med bestyrelseskoden. Koden er oplyst tidligere, men I er naturligvis velkomne til at kontakte os for at få koderne oplyst igen.

Kontakt os blot, hvis vi skal hjælpe med opslag til opgangene, med at komme godt i gang med hjemmesiden eller lignende. Vi ønsker at bidrage til, at I får flest mulige fordele ved jeres foreningshjemmeside.

Påkravsgebyrer



Den 17. marts 2012 afsagde Højesteret en dom, der fastslår, at det ikke er lejelovens regler om 14 dages påkravsfrist for manglende betaling af

boligafgift, som gælder i andelsboligforeninger, men derimod andelsboligforeningens vedtægter. Påkrav er den rykker, der sendes om manglende

betaling, hvis der ikke betales boligafgift/husleje rettidigt.

Dommen tilsidesætter således landsrettens afgørelse, hvor man var kommet frem til, at lejelovens regler om påkrav gjaldt uanset, hvad der måtte stå i en andelsboligforenings vedtægter.

Problemet er opstået som følge af en ændring af lejelovens regler om påkrav tilbage i 2009. Her blev påkravsfristen ændret fra 3 til 14 dage, og da mange andelsboligforeningers vedtægter dengang som nu, havde indarbejdet lejelovens regler, stod der i mange vedtægter, at påkrav skulle gives med 3 dages varsel.

Det har givet anledning til flere sager, dels fordi andelsboligforeningernes vedtægter ikke alle har været lige klare og dels fordi retspraksis ikke har været entydig.

Nu er der altså praksis for, at en andelsboligforening godt kan beslutte sig for at have påkravsregler, der afviger fra lejeloven.

Det er imidlertid fortsat vores opfattelse, at det skaber størst forståelse, ligesom det er lettere at håndtere, at lejere og andelshavere ligestilles i påkravsproceduren, hvorfor vi stadig anbefaler, at andelsboligforeningernes vedtægter henviser til lejelovens regler om påkrav, uden angivelse af påkravsfrist, påkravsgebyr og lignende.

Hvis I ønsker en kortere påkravsfrist for andelshaverne, er det vigtigt, at vedtægterne ikke giver anledning til tvivl om, hvorvidt det er lejeloven eller egne regler, der gælder. Vi bistår naturligvis gerne med råd og vejledning i at få ændret vedtægterne efter ønske.

Energimærkning

Den 8. februar 2012 blev der i Folketinget fremsat forslag om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om bygnings- og boligregistrering samt byggeloven (L 84).



Lovforslaget lægger op til en stramning af sanktionerne ved manglende energimærkning.

Ifølge lovforslaget vil manglende mærkning udløse en bøde. Bøden tænkes udregnet på baggrund af ejendommens størrelse og forventes at lægge i størrelsesordenen fra 5.000 kr. og helt op til 45.000 kr. for meget store ejendomme.

Lovforslaget forventes færdigbehandlet midt i april – vi vil naturligvis informere nærmere herom, hvis forslaget vedtages endeligt.

Installationseftersyn

Fra 1. maj 2012 bliver det obligatorisk at få foretaget et el-eftersyn, hvis man vil have tegnet en ejerskifteforsikring ved ejerbolighandel. Det sker gennem ændring af den såkaldte huseftersynsordning, der har til formål at beskytte køber og sælger mod økonomiske overraskelser i forbindelse med køb og salg af huse. Som sælger har man ansvar for husets tilstand i mindst 10 år efter salget, men med en tilstandsrapport og et tilbud om en ejerskifteforsikring, hvor sælger betaler halvdelen af forsikringspræmien, kan sælger blive fritaget for ansvar.

Vi er allerede blevet kontaktet af købende andelshavere, der tror, at disse nye regler om el-eftersyn også gælder ved andelsoverdragelse – det gør de ikke.

Da huseftersynsordningen ikke gælder for andelsboliger, skal krav om el-eftersyn i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig, enten stilles af den vurderingsmand, der gennemgår boligen grundet udokumenterede ændringer i elinstallationerne eller fordi foreningen har vedtaget en procedure efter hvilken, der kræves el-eftersyn (og evt. vvs-eftersyn) ved overdragelse.

I nyhedsbrev 4 i 2011 skrev vi lidt om disse installationseftersyn, bl.a. de problemstillinger, der opstår, når andele sælges under maksimalpris og eventuelle mangler handles af som led i den almindelige forhandling om andelens købspris.

Med ændring af huseftersynsordningen håber Sikkerhedsstyrelsen, at el-sikkerheden vil blive forbedret væsentligt. Det lovpligtige el-eftersyn skulle nemlig gerne afsløre, om der i boligen findes ulovlige og farlige installationer.

Der opstår årligt over 3.500 brande på grund af elektricitet i danske boliger – og det vurderes, at cirka 40 procent af dem skyldes fejl i installationerne.

Der er desværre intet, der tyder på, at gørdet-selv arbejde og ulovlige installationer samt konstruktioner er oftere forekomne i ejerboliger end i andelsboligforeninger.

Der kan derfor være særdeles god fornuft i at ændre foreningens regler/vedtægter, så der indføres obligatoriske tjek ved overdragelse. Både for at forsøge at afdække de elinstallationer, der kan medføre brand, og for at beskytte mod stød, hvis eksempelvis HPFI-relæet ikke virker.

Påske

Lejligheden benyttes afslutningsvist til at ønske alle en god påske. Boligadministratorerne holder lukket i påskedagene 5. – 9. april 2012 (begge dage inklusiv).

Boligadministratorerne A/S
Den 30. marts 2012