



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 4 i 2012. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne naturligvis kontaktes.

Nyhedsbrevets "redaktion" 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

Påkrav - betalingsfrist.....	2
Husorden.....	3
Opsigelse via mail	4
Transport af andelsbevis og deloverdragelse.....	5



Påkrav - betalingsfrist

Reglerne for fremsættelse af påkrav (rykkerprocedure ved lejerestance) er nu ændret endnu engang. Den 31. maj 2012 vedtog folketinget L517 af 5. juni 2012, der afskaffer lejelovens tre såkaldte løbedage, så tidspunktet for lejers sidste rettidige betalingsdag rykkes frem.

Loven medfører også en ændring af lejelovens regler for udlejers afgivelse af påkrav, der udskydes således, at det tidligst kan afgives efter tredje hverdag efter forfaldsdag. Det betyder i praksis, at påkravet kan fremsættes på samme tidspunkt, som tilfældet er i dag.

Forslaget er et led i regeringens indsats for at nedbringe antallet af lejere, der sættes ud af deres bolig på grund af betalingsmisligholdelse. Ændringen skal sikre, at huslejebetalingen sker

umiddelbart efter udbetaling af indkomsten. Derved skulle risikoen mindskes for, at lejeren når at bruge af indkomsten, så der ikke er penge til huslejen.

Ændringen træder i kraft den 1. januar 2013, så udlejere, administratorer med videre vil kunne få tid til at ændre deres betalingssystemer.

Ændringen omfatter alle eksisterende og fremtidige lejeaftaler omfattet af lejeloven uanset eventuelle modstående aftaler. Der vil således ikke gyldigt kunne indgås individuelle aftaler om løbedage i strid med lovbestemmelsen.

Da andelsboligforeninger ofte anvender lejelovens bestemmelser vil lovændringen som hovedregel også gælde for andelshavere.



Husordenen

En husorden er at betragte som et supplement til foreningens vedtægter. Med andre ord kan man se husordenen som et sæt leveregler, der udgør fællesskabet i andelsboligforeningen.

Det er vigtigt, at alle andelshavere respekterer og kender husordenen, og at den løbende tilpasses virkelighed og nutid. Vi oplever ofte, at husordenerne indeholder regler om f.eks. opbevaring af petroleum og mønt nedkast til lirekassemænd. Hvis ikke husordenen tilpasses løbende, vil den miste relevans og derved dens betydning.

Hvordan en husorden ændres, afhænger af foreningens vedtægter, der typisk foreskriver, at husordenen behandles af generalforsamlingen ved simpelt flertal.

Hvis der er lejere tilbage i andelsboligforeningen og de er repræsenteret ved en beboerrepræsentation, skal de inddrages ved ændringer, hvis husordenen også skal gælde for lejerne.

Hvis lejerne derimod, som det oftest er tilfældet, ikke er repræsenteret gennem en beboerrepræsentation, er det udlejer, altså andelsboligforeningen, der alene fastlægger husordenen. Ved ændringer af husordenen i sådanne tilfælde, skal den nye husorden, i langt de fleste tilfælde, blot sendes til lejerne, hvorefter husordenen også gælder for dem. Det kan dog forholde sig anderledes, herunder i tilfælde, hvor der er bestemmelser i lejekontrakterne, der strider mod den ønskede ændring af husordenen.



Vigtige punkter i en husorden er blandt andet:

- Håndtering af affald.
- Støj.
- Husdyr.
- Udvendige antenner/paraboler.
- Brug af fællesarealer.

Opsigelse via mail

Østre Landsret har via en dom fastslået, at en lejer alene kan opsigte et lejemål via mail, hvis det udtrykkeligt er aftalt mellem lejer og udlejer.

Sagen omhandlede en lejer, der opsigte sit lejemål via e-mail ved udgangen af en måned. I starten af den følgende måned, bekræftede lejer opsigelsen på papir. Det var i lejekontrakten aftalt, at opsigelse fra lejers side skulle være skriftlig.

Den daglige kommunikation mellem lejer og udlejer foregik normalt via e-mail. Parterne var uenige om, hvorvidt det var den elektroniske opsigelse eller den skriftlige opsigelse ved aflevering af brev, der var gældende.

Det fremgår af lejelovens § 4 stk. 2, at hvis udlejer og lejer ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, i tilfælde, hvor der i lejeloven stilles krav om skriftlighed, skal dette aftales mellem parterne.



Både byretten og Østre Landsret kom frem til, at det var den skriftlige opsigelse per fysisk brev, der var den gældende.

Landsretten lagde vægt på, at parterne i lejekontrakten udtrykkeligt havde aftalt, at opsigelse fra lejers side skulle være skriftlig. Parterne havde ikke aftalt, at kommunikationsformen i lejeforholdet skulle være digital. Landsretten fandt derfor, at opsigelsen fra lejers side ikke gyldigt kunne ske ved

fremsendelse af e-mail.

Selvom der dagligt kommunikerer via e-mail, er lejers opsigelse altså alene gyldig, når opsigelsen sendes i papirform, medmindre andet er udtrykkeligt aftalt mellem lejer og udlejer.

Denne afgørelse kan formentlig anvendes analogt for andre lignende områder, bl.a. påkrav, påtaler og andre tilsvarende forhold.

Transport af andelsbevis og deloverdragelse

Vi oplever ofte, at der stilles spørgsmål til, hvad transport af et andelsbevis er. Det er i al sin enkelthed den påtegning af andelsbeviset, der sker, når andelen overdrages helt eller delvist til en anden person.

Dette findes naturligt i forbindelse med en fuldstændig overdragelse af andelen, men vi spørges ofte om, hvad der skal til, når en andel overdrages helt eller delvist mellem samboende.



Når en andelshaver ønsker at få sin samlever, kæreste eller ægtefælle med på andelsbeviset, og dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter, er spørgsmålet, om det skal underkastes en traditionel overdragelsesprocedure med bl.a. vurdering og købsaftale.

Med mindre andelsboligforeningen har vedtaget andet, vil vi typisk anbefale blot at lade andelsbeviset transportere, når de involverede er enige om overdragelsen, og der er givet accept fra eventuelle pant- og udlægshavere.

Det samme gør sig gældende, hvis kun den ene af to andelshavere skal fortsætte som andelshaver grundet skilsmisse eller lignende.

En deloverdragelse omfatter bl.a. en undersøgelse af aftale, pant- og udlægsforhold m.v. Da der ikke skal udfærdiges egentlige overdragelsesdokumenter, vil honoraret for overdragelsen være væsentligt lavere end for en almindelig handel. Honoraret opkræves naturligvis af pågældende andelshaver(e).

Boligadministratorerne A/S,
Den 22. juni 2012