



Boligadministratorerne informerer

Dette er Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 5 i 2014. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes for eksempel, hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Sommeren er over os.....	2
DR og A/B Ringertoftens valuarvurdering.....	2
UNIK Boligsalg	4
Selvsalg ved Bolighandel.dk	6
Digital aftaleindgåelse ved andelsoverdragelse	7
Andelshaveres vedligeholdelsesansvar	9



Sommeren er over os

Det er sommer, og vejret har heldigvis indtil videre vist sig fra sin vel nok bedste side.

Som altid holder boligadministratorerne kontoret åbent hele sommeren. Selvfølgelig vil man komme til at opleve, at ens sædvanlige kontaktperson kan være fraværende på grund af ferie, men der vil være aftalt en back-up, så hastsager kan ekspederes uanset afholdelse af ferie.

Den enkelte administrator informerer forlods eller ved autosvar om vedkommendes ferieafholdelse samt henviser til alternativ kontaktperson i ferieperioden.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at ønske kunder og samarbejdspartnere alt det bedste, en fortsat god dansk sommer kan bringe.

DR og A/B Ringertoftens valuarvurdering

Tilbage i maj måned vandt vi vores injuriersag mod DR, som fortalt i nyhedsbrev 2014-3. Dommerne fandt, at

'Kontant' undlod at foretage en grundig og relevant indsamling af oplysninger,



samt at udsendelsen byggede på forkerte antagelser.

Bl.a. forsøgte udsendelsen at holde os medansvarlige for valuarvurderingen. Det var og er vigtigt for os at pointere, at vi ikke har ansvar for valuarvurderinger. Vi er ikke uddannet valuarer og vi hverken kan eller ønsker at tage aktiv del i en ejendoms værdiansættelse, med mindre det er åbenbart, at en konkret valuar- eller offentlig vurdering hviler på nogle oplagt forkerte forudsætninger.

Selvom sagerne ikke er sammenhængende, faldt der ikke lang tid efter dommen i vores injuriersag tillige en afgørelse i landsretten vedrørende den valuarvurdering, som danner det egentlige grundlag for DR Kontant's udsendelse. Det blev således i udsendelsen antaget som en selvfølge, at valuarvurderingen var forkert.

Den nye landsretsdom, er en afgørelse der vedrører en overprissag anlagt af en køber i A/B Ringertoften, ud fra antagelsen om, at valuarvurderingen var forkert.

Østre Landsret frifandt imidlertid både valuar og sælger af andelen, idet landsretten ikke fandt det bevist, at vurderingerne afveg fra det daværende marked.

Landsretten fandt således ikke, at den konkrete valuars skøn (udført af firmaet EJVAL) kunne betragtes som "fejlbekræftet".

Landsretten lagde ved afgørelsen vægt på, at ejendomsmarkedet i perioden 2005 til 2008 var særdeles turbulent.

Det fremgår samtidig af afgørelsen, at Østre Landsret ikke har villet lægge afgørende vægt på skønsmændens vurdering (den som også DR Kontant har antaget som retvisende), dels fordi



skønsmanden anvendte en anden vurderingsmetode (kvadratmeterpris) end det vurderingsprincip valuaren havde anvendt (forrentningsprincip), og dels idet skønsmandens vurdering blev

foretaget på et langt senere tidspunkt, hvor de usædvanlige forandringer i markedet for boligudlejningsejendomme i Københavns-området for 2005 og i årene derefter var velkendte.

UNIK Boligsalg

Administratorernes mægler UNIK Boligsalg har vind i sejlene, og de har efterhånden fået cementeret deres position som markedets største andelsboligmægler.

Vi er fortsat yderst positive over samarbejdet og det er vores erfaring, at UNIK Boligsalg sikrer en yderst kvalificeret og professionel boligformidling. I de foreninger, der har gjort brug af UNIK Boligsalg får vi også positiv feedback.

Den mægler der er tilknyttet os, Line Abildhauge har f.eks. modtaget denne e-mail fra en tilfreds kunde:

"Jeg vil endnu engang takke dig for dit arbejde i forbindelse med salget af Godthåbsvej 166, 3.tv.

Jeg har kun ros til overs for din måde at forestå salget på. Alt gik totalt smertefrit, og jeg havde absolut ingen ulemghed selv. Det har jeg aldrig prøvet før, og jeg har dog prøvet at både sælge og købe mange gange tidligere.



Jeg har anbefalet dig over for bestyrelsen, og har fortalt vidt og bredt i øvrigt, hvor glad og tilfreds, jeg har været. Jeg har også fortalt Boligadministrationen om min tilfredshed. Jeg kan med stor overbevisning anbefale dig til alle. Du har udført i fantastisk arbejde på en meget professionel måde, samtidig med at du har været åben og meget engageret.

Jeg ønsker dig alt muligt held fremover.

Med venlig hilsen, Hanna Bøhl”

UNIK Boligsalg arbejder løbende med at udvikle og finpudse deres forretningsgange. I lyset af den generelt oftest positive respons de får fra andelshaverne, når de er i kontakt med dem, samt et generelt ønske fra deres side om at komme tættere på foreningerne og deres andelshavere, har UNIK Boligsalg valgt, at udvide deres service.

Andelshavere, der går i salgstanker, får nu også mulighed for at booke et uforpligtende rådgivningsmøde, omkring andelsboligsalg helt generelt.

Det vil sige, at de også rådgiver de andelshavere, der som udgangspunkt har mod på at sælge selv. På disse rådgivningsmøder, informerer de om hvilket ansvar, der er ved selvsalg, hvilke forbedringer af boligen, der kan betale sig i en salgssituation, hvordan et salg af boligen koordineres optimalt i forbindelse med køb af ny bolig og meget mere.

Vi oplever et behov for rådgivning fra andelshavernes side i forbindelse med selvsalg, og vi hilser derfor UNIK Boligsalgs nye tiltag velkommen.

Opsigelsesguiden på foreningshjemmesiderne er tilrettet således, at andelshaverne allerede meget tidligt i deres salgsbestræbelser kan booke et gratis rådgivningsmøde med UNIK



Boligsalg. Det er målet for UNIK Boligsalg, at mægler tager kontakt til kun-

den indenfor 24 timer efter, at der er fremsat ønske om et rådgivningsmøde.

Selvsalg ved Bolighandel.dk

Vi har som bekendt indledt samarbejdet med UNIK Boligsalg ud fra et ønske om at give andelshaverne i foreninger i vores administration et højt kvalificeret alternativ til de sædvanlige mæglere og dette til en yderst konkurrencedygtig pris.

Boligmarkedet er heldigvis i bedring, hvilket betyder, at stadig flere andelsboliger sælges uden mæglere.

Det er selvfølgelig altid en overvejelse værd, om en mægler skal tilknyttes en overdragelse, også selvom boligen kan sælges uden. Ved mæglers deltagelse slipper man for besværet med at finde

køber, foretage fremvisning, annoncering m.v. Men vi oplever en stigende efterspørgsel på de såkaldte selvsalg. Unik Boligsalg tilbyder ikke selvsalg, ud over den gratis rådgivning de nu tilbyder jf. forrige artikel.

Vi er blevet kontaktet af en relativt ny udbyder af selvsalg på nettet ved navn Bolighandel.dk, og det er lykkedes os at lave en god aftale med dem til fordel for vores kunder.

Som kunde hos os, kan man nemlig få sin bolig på Bolighandel.dk gratis den første måned ved at benytte rabatkode: BOADM. Er boligen ikke solgt



efter en måned, vil prisen efterfølgende kun udgøre 279,- kr. pr. måned (helt uden binding og gebyrer).

På Bolighandel.dk kan man hurtigt og nemt annoncere sin bolig på en professionel platform, uden brug af mæglere. Bolighandel.dk samarbejder med Danske BOLIGAdvokater, og de tilbyder sågar et gratis formøde, enten personligt eller via telefon.

Se mere om Bolighandel.dk på deres hjemmeside, hvor man bl.a. kan se et

indslag om dem, fra tv-programmet Go´morgen Danmark.

Det skal for god orden skyld oplyses, at vi absolut ingen interesser har i Bolighandel.dk og blot formidler dette tilbud, som vi har modtaget fra dem.

Vi finder med nærværende, at andelshavere i foreninger vi administrerer, tilbydes yderst konkurrencedygtige muligheder, hvad enten de går i tanker om mægler- eller selvsalg.

Digital aftaleindgåelse ved andelsoverdragelse

Som vi skrev om i vores forrige nyhedsbrev, har vi indkøbt software til brug for elektronisk underskrivelse med Nem-id, for at lette administrationen for vores foreningsbestyrelser. I

første omgang sikres en hurtigere, mere sikker og overskuelig sagsgang ved andelsoverdragelser. Vi er så småt startet med processen og enkelte har allerede oplevet andelsoverdragelser



via denne nye digitale aftaleindgåelse. Vi forventer, at vi i løbet af det tidlige efterår får lanceret løsningen ved alle andelsoverdragelser. Hvis ikke man ønsker denne digitale aftaleindgåelse, bedes man derfor tage fat i foreningens daglige kontaktperson med henblik på en drøftelse heraf.

Systemet går i al sin enkelthed ud på, at alle aftaleparter får en mail med de dokumenter, der skal underskrives samt en udførlig vejledning i underskrivelsen, det være sig sælger, køber og andelsboligforeningens bestyrelse. Selve aftaleindgåelsen sker så ved brug af det Nem-id langt de fleste har i forvejen, til brug for netbank og kommunikation med det offentlige.

Dette sikrer en væsentlig hurtigere aftaleindgåelse, som sikrer såvel køber som sælger i langt højere grad. Endvidere er der bedre styr på papirgangen, og man kommer aldrig i tvivl om, hvem der har modtaget dokumenterne og om

hvor langt aftaledokumenterne er i processen.

Den digitale aftaleindgåelse skal ikke hindre den gode praksis, der stadig findes i mange foreninger med, at bestyrelsen møder den nye og eventuelt også gamle andelshaver inden overdragelsen. Det er en rigtig god praksis, dels kan det få den nye andelshaver til at føle sig mere velkommen, og dels er det en rigtig god lejlighed til at få afklaret eventuelle spørgsmål eller løse ender vedrørende overdragelsen. Såfremt et sådant møde ønskes, kan det indarbejdes i købsaftalen som en forudsætning for bestyrelsens godkendelse og aftaleindgåelse.

Hvis man som forening ønsker et sådant krav/tilbud indarbejdet, kan der træffes aftale herom med foreningens sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.



Andelshaveres vedligeholdelsesansvar

At andelshavere har vedligeholdelsesansvaret for deres egen lejlighed, ved de fleste andelshavere. Men hvad med skader hos nabo, når skaden skyldes enten manglende eller mangelbehæftet vedligeholdelse?

Der er efterhånden generelt forståelse for, at andelshavere hæfter for skader hos naboer, når disse er forårsaget af andelshaver selv, enten grundet egen adfærd (glemt at slukke for vandet etc.) eller manglende vedligeholdelse (f.eks. utæt badeværelsesgulv m.v.). Men hvordan ser sagen ud, når skaden ikke skyldes andelshaver selv, men en 3. person, eksempelvis en håndværker, som ikke gør sit arbejde godt nok?

Når andelshavere får udført reparations- og forbedringsarbejder, sker der til tider det, at de udførte arbejder forår-

sager skader på naboledigheden eller ejendommen, og i disse tilfælde ses der ofte manglende forståelse for, hvem det er, der har ansvaret for de opståede skader.

Som et eksempel kan nævnes en dom fra december sidste år afsagt af Københavns Byret. Her havde en andelshaver antaget et VVS-firma til at modernisere sit badeværelse. VVS-firmaet undlod imidlertid at tætnere rørgennemføringerne ved et blandingsbatteri, og det efterfølgende vandudslip forårsagede derfor vandskade på den underliggende lejlighed.

Andelsboligforeningen afholdt i første omgang udgifterne til udbedring af vandskaden, men rettede herefter et erstatningskrav mod andelshaveren for udbedringsomkostningerne. Andelsha-



veren påstod sig frifundet, da han ikke selv havde handlet uagtsomt i forbindelse med udførelsen af arbejderne.

I dansk ret er man som udgangspunkt kun erstatningsansvarlig, såfremt man har handlet forsætligt eller uagtsomt. Efter denne regel kan andelshaver umiddelbart synes, at vedkommende ikke bærer ansvaret for skader, som andelshaveren ikke selv har forårsaget ved uagtsom eller forsætlig adfærd.

Københavns Byret gav heldigvis foreningen medhold, selv om skaden ikke kunne tilskrives andelshaveren som uagtsom. Retten henviste i den forbindelse til en analog anvendelse af Lejelovens § 29, stk. 10. Lejelovens § 29, stk. 10 indeholder en særregel, hvorefter en lejer er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget, uanset om skaderne kan tilskrives lejeren som forsætlig eller uagtsom. Retten fandt, at i en situation som den foreliggende,

var forholdet mellem andelshaver og andelsboligforening identisk med forholdet mellem en lejer og en udlejer. Andelshaver hæftede derfor over for andelsboligforeningen efter en analog anvendelse af reglen i lejelovens § 29, stk. 10.

Dommen synes korrekt alene fordi, det naturligvis i første omgang må være den andelshaver, som har fået arbejderne udført, der må bære ansvaret, frem for foreningen (og dermed også alle de øvrige andelshavere i foreningen, som jo ikke har været involveret i projektet).

Andelshaveren kan selvfølgelig søge erstatningsbeløbet tilbagebetalt af håndværkeren, men det er desværre ikke ensbetydende med, at andelshaveren vil få dækket sit tab. Måske kan håndværkeren ikke betale, kravet overfor håndværkeren kan være afskåret på grund af for sen reklamation



eller der kan være bevismæssige problemstillinger.

Selv om skader som i den omtalte dom trods alt hører til undtagelserne, bør en andelshaver, der får udført arbejder i sin lejlighed, overveje sine forsikrings-

muligheder inden arbejderne iværksættes. Samtidig bør det medtages i overvejelserne, om der er behov for, at der skal kræves sikkerhedsstillelse i forbindelse med udførelsen af arbejderne.

Boligadministratorerne A/S,
Den 18. juli 2014