

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 4 - 2011

Hermed følger Boligadministratorernes seneste nyhedsbrev.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevets indhold, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne 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

Årets julegave til jeres andelsboligforening	2
Valuarvurderinger og overpris	2
Installationseftersyn.....	3

Årets julegave til jeres andelsboligforening

Hvis jeres andelsboligforening ikke har en hjemmeside, kan det være den ønsker sig en til jul. Vi er i hvert fald blevet så glade for vores nye hjemmeside, at vi er gået i dialog med firmaet bag, om opsætning og etablering af foreningssider.

Netop nu er vi i dialog med firmaet, og vi forestiller os, at vi kan tilbyde opsætning og etablering af en hjemmeside for jeres forening for 5.000,00 kr. inklusiv moms.

Vi forestiller os, at siden opbygges med en række åbne sider som præsenterer ejendommen og angiver kontaktmuligheder m.v. Herudover vil der være et forum som kun foreningens beboere har adgang til (ved password). Dette forum kan alt efter ønske bl.a. have et chatrum, en side med billeder og diverse foreningsdokumenter.

Når først siden er etableret, skal den siden vedligeholdes. Denne vedligeholdelse, eller drift om man vil, kan enten varetages af en fra andelsboligforeningen eller alternativt af os. Hvis vi skal forestå den, kan det forventes, at det vil beløbe sig til ca. 2.500,00 kr. om året - hvilket dækker hosting, evt. betaling til DK-hostmaster samt vores upload af dokumenter til hjemmesiden.

Med en hjemmeside vil jeres forening have et "elektronisk visitkort" til samarbejdspartnere og fremtidige andelshavere, en informationsplatform til foreningens beboere samt en onlineadgang til relevante og udvalgte dokumenter vedrørende ejendommen.

Siden vil blive sat op af et firma som ikke beskæftiger sig med andet end hjemmeside-design og grafisk produktion. De anførte priser er yderst konkurrencedygtige og forudsætter, at der er en bred interesse blandt vores kunder, både af hensyn til omkostningerne forbundet med sidernes udvikling og også af hensyn til den efterfølgende drift.

Vi har derfor behov for, her indledningsvist, at få afdækket hvor mange foreninger, der har interesse i en hjemmeside til de anførte priser.

Såfremt jeres forening er interesseret i en sådan hjemmeside, bedes I returnere vedlagte svarskema. Der er ikke tale om en bindende tilslutning. Hvis der er en rimelig interesse, vil vi gå videre med udviklingen og vi vil hurtigst muligt få opstillet en prøvemodel, som kan danne indtryk for endelig tilslutning.

Valuarvurderinger og overpris



Her i efteråret traf landsretten en afgørelse i en sag i A/B Ringertoften, som ramte pressen med stor kraft. Pressens

udlægning af dommen har skabt en del misforståelser.

Den konkrete dom var ikke en afgørelse af hvorvidt valuarvurderingen var for høj eller for lav, men derimod alene en afgørelse af spørgsmålet om forældelse af krav efter andelsboligforeningsloven. Landsretten fastslog, at 6-månedersfristen for anlæg af sager ikke nødvendigvis gælder fra erhvervestidspunktet, men derimod kan gælde fra det tidspunkt hvor en købende andelshaver burde kende sit krav – I A/B Ringertoftens tilfælde fra det tidspunkt, hvor foreningens andelshavere blev gjort bekendt med en anden valuarvurdering, som opgjorde ejendommen til at være mindre værd, end det ejendommen var optaget til i andelsværdiberegningen.

Landsretten fandt således, at en købende andelshaver i A/B Ringertoften har mulighed for, at anlægge sag mod den sælgende andelshaver, også selvom overdragelsen fandt sted mere end 6 måneder før anlæggestidspunktet. Sagerne kan derfor ikke bare afvises af sælgerne, med henvisning til andelsboliglovens forældelsesregler. Det betyder, at sagerne nu kan behandles, men der er altså ikke truffet afgørelse om selve problemstillingen.

Det er der derimod helt aktuelt i en anden ejendom. Der verserer umiddelbart en

række sager i en række forskellige andelsboligforeninger, og landsretten har netop truffet afgørelse om overpris og valuarvurdering i en sådan sag. Der er os bekendt tale om den første reelle landsretsafgørelse af en af disse ”overprissager”.

Den pågældende sag, omhandler en købende andelshaver, som anlagde sag om overpris efter køb af en andelsbolig, i en forening hvor andelsværdiansættelsen skete på baggrund af en valuarvurdering udført af Ejval, ved Gunnar Brandt (der også forestod valuarvurderingerne i A/B Ringertoften). Ejvals vurdering det vedrørende år var på 90 mio. kr., mens den gennemførte kontrolvurdering fremkom med en pris på 70 mio. kr.

Landsretten har frifundet de sælgende andelshavere, idet landsretten ikke mente, at Ejvals valuarvurdering kunne tilsidesættes som et fejlskøn, og landsretten fandt derfor, at der ikke havde været tale om en overpris.

Hvad denne dom betyder for de andre igangværende sager og om dommen vil (og kan) føres videre til Højesteret, vides ikke på nuværende tidspunkt.

Installationseftersyn

Mange andelsboligforeninger har indført krav om obligatoriske installationseftersyn (af el og eller VVS) ved andelsoverdragelse.

Kravet fremsættes som hovedregel i form af et mangelfradrag i andelsboligens vurdering. Men hvad sker der i de forenin-

ger, der ikke kan sælge deres andele til maksimal andelsværdi, og hvor manglerne ”handles af” som en del af det aftalte prisnedslag og hvordan kan en andelsboligforening sikre sig ved krav om installationseftersyn i bestående boliger. Begge forhold afhænger af foreningens vedtægter og procedure.

Prisnedslag i købesum

Hvis ikke foreningen ønsker, at installationseftersynene handles af ved overdragelsen, og det derved ikke er sikkert at eftersynene udføres, bør foreningen indføre krav herom i procedure og vedtægt. Hvis det allerede fremgår af foreningens vedtægter, at eftersynene skal foreligge ved overdragelse, er der ingen tvivl

Er kravet derimod ikke så velunderbygget og eftersynene ønskes gennemført, skal der træffes beslutning om, at andele ikke kan overdrages uden at eftersynene foreligger. En sådan ændring af procedure skal efterfølgende forelægges foreningens generalforsamling og helst vedtages som en ændring af foreningens vedtægter.

Bestående forhold

Det er derimod sjældnere, at andelsboligforeninger har en vedtægtsbestemt hjemmel til at kræve installationseftersyn i bestående boligforhold. Men det er ikke ensbetydende med, at det ikke kan kræves. Det gælder typisk i langt de fleste andelsboligforeninger, at forandringer, der udføres af en andelshaver, skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse. Det er bestyrelsen, som fastlægger hvilke krav, der skal opfyldes, og det er naturligt, at kræve det dokumenteret, at en given forandring

omfattende el og eller vvs, er lovlig, herunder at den udføres af en autoriseret installatør.

Det er ikke kun ved ansøgningen, at bestyrelsen kan fremsætte et sådan krav. Det kan den også langt senere, hvis der enten ikke er ansøgt om tilladelse til en given forandring, eller der ganske enkelt ikke er fremsat krav om dokumentation tidligere. En andelshaver skal til enhver tid kunne dokumentere lovligheden af gennemførte forandringer. Såfremt en andelshaver ikke kan dokumentere at en forandret installation er lovlig, kan bestyrelsen kræve det dokumenteret ved udarbejdelse af installationseftersyn.

Helt generelle installationseftersyn, altså kontrol af lovligheden af installationer, der ikke er forandret, kan derimod som udgangspunkt ikke kræves. I sådanne generelle situationer kan installationseftersyn kun kræves efter forudgående vedtagelse af en generalforsamling.

Hvis I har spørgsmål til ovennævnte, eller ønske om forandring af procedure og eller vedtægter bedes I rette henvendelse til jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.