



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 4 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

Kristi Himmelfart 2014	2
Tidsbegrænset udlejning – må man?	2
Forsikring mod hackerangreb.....	4
Nøgleoplysningsskema ved andelsoverdragelse	5
Nye tiltag vedrørende andelsoverdragelser.....	7
Ny medarbejder hos Boligadministratorerne	8



Kristi Himmelfart 2014

Boligadministratorerne holder kontoret lukket dagen efter Kristi Himmelfart. Kontoret vil derfor være lukket i perioden 29. maj til 1. juni 2014. Vi benytter

lejligheden til at ønske alle vore kunder og samarbejdspartnere nogle gode og forhåbentlig sommerlige og solrige Kristi Himmelfartsdage.

Tidsbegrænset udlejning – må man?

Når man ønsker at udleje tidsbegrænset, gælder der nogle begrænsninger, idet man ikke i alle situationer har ret til at udleje ud tidsbegrænset. Hvis man skal udleje sin bolig ud som andelshaver, skal man først og fremmest se, hvorledes forholdet er reguleret i foreningens vedtægter.

En udlejer kan ikke leje sin bolig ud tidsbegrænset, hvis vedkommende

ikke har en gyldig årsag til tidsbegrænsningen. Sådanne årsager er f.eks. de grunde, der gælder for fremleje af en lejet bolig. Af disse grunde kan nævnes indlæggelse på grund af sygdom, tidsbegrænsede arbejdsforhold langt væk fra boligen, fængsels- eller studieophold. Eksemplerne er ikke udtømmende. Det betyder, at der kan være andre gyldige grunde til, at man udlejer sin bolig ud tidsbegrænset.



Når det gælder udleje af private boliger - eksempelvis andels- og ejerlejligheder - findes der ikke entydige eksempler på, hvad retten vil acceptere som en gyldig grund, det vurderes fra sag til sag.

Senest er der retspraksis for, at en udlejer fik ret til en tidsbegrænset udlejning, alene fordi det på udlejningstidspunktet "ikke var et godt tidspunkt" at sælge boligen på. "Dårlige salgstider" kan således være en gyldig grund for tidsbegrænset udlejning.

Hvad så, når en andelsboligforening udlejer en tidligere udlejet bolig tidsbegrænset? ja det er et godt spørgsmål – igen er lovgrundlag og retspraksis ikke entydig og klar.

Alt i alt må anbefalingen være, at tidsbegrænset udlejning skal udøves med største varsomhed og at den gyldige grund, altid skal fremgå af lejekontrakten. Ved gentagne forlængelser af en tidsbegrænset lejekontrakt skal man være opmærksom på, at man løber en risiko for, at tidsbegrænsningen ved en tvist vil blive tilsidesat.

Konsekvensen af at få tilsidesat en tidsbegrænset udlejning kan bl.a. være, at lejer får ret til at bo i boligen uden tidsbegrænsning. Det er til at forholde sig til, hvis udlejer er en andelsboligforening, mens det ved den private udlejning af en ejer-/andelsbolig giver en række konflikter, såvel internt mellem parterne som i forhold til vedtægter, udsættelse m.v.



Forsikring mod hackerangreb

Den almindelige opfattelse er nok, at man pr. automatik er forsikret/garanteret mod hackerangreb, men det er imidlertid ikke altid tilfældet. Ifølge gældende lovgivning er privatpersoner automatisk dækket af en netbanksforsikring i tilfælde af et netbanks-tyveri, men omvendt forholder det sig for virksomheder med et cvr-nummer, herunder i et vist omfang andelsbolig- og ejerforeninger. Sådanne virksomheder skal nemlig selv sikre sig med en netbanksforsikring.

En boligforening, som ikke har en netbanksforsikring, og som bliver udsat for et hackerangreb på foreningens konto, vil altså kunne risikere, at miste det beløb, der er stjålet.

Hackerangreb er ikke kun noget man ser på film, eller noget der alene sker i

andre lande, der er også set flere eksempler i Danmark.

Det er foreningerne selv, der skal forsikre sig mod angreb, idet en af administrator tegnet forsikring kun vil dække, hvis et eventuelt hackerangreb sker gennem fuldmagter givet til administrator. Vi anbefaler derfor, at foreninger i vores administration alle tegner en netbanksforsikring, hvilken typisk ligger i størrelsesordenen omkring 1.000 kr. i årlig præmie.

Hvis I i jeres forening er usikre på, hvorvidt I har en netbanksforsikring, og ønsker en tegnet, kan I naturligvis rette henvendelse herom til jeres faste kontaktperson hos Boligadministratorerne.



Nøgleoplysnings-skema ved andelsoverdragelse

Vi har i henholdsvis nyhedsbrev 1 og 2 her i 2014 orienteret om de nye nøgle-talsskemaer, der skal anvendes for andelsoverdragelser baseret på en andelsværdi fastsat efter et regnskab med skæring 31. december 2013 eller senere.

Boligministeriet lancerede som lovet den nye internetportal for indtastning af nøgleoplysninger primo april. Bekymringerne om, hvorvidt systemet ville være klar til april, var derfor ubegrundede. Systemet var dog ikke helt uden fejl, bl.a. var der til at starte med en række problemer med kreditforeningernes indrapportering, men alt i alt må man sige, at systemet fungerede, ligesom ministeriet var hurtige til at etablere adgang og administratorlogin.

Som tidligere beskrevet består nøgle-talssystemet af 3 skemaer:

1. *Skema om foreningen*
udfyldes som udgangspunkt en gang om året.
2. *Skema om den enkelte bolig*
skemaet udfyldes forud for hver andelsoverdragelse.
3. *Skema om væsentlige ændringer*
skemaet udfyldes kun, hvis der er sket væsentlige ændringer siden udfyldelsen af skema 1, det være sig ændringer i ejendommens finansiering (herunder væsentlige kurs-ændringer), vedtagne byggesager, større vedligeholdelsesarbejder, ændringer i ejendommens vurdering etc.

Udgangspunktet er, at skema 1 indtastes manuelt i internetportalen, mens



skema 2 og 3 udfyldes i udleverede pdf-skabeloner. Vi har fået programmeret en løsning til vores administrationssystem således at, vi kan indtaste skema 1's oplysninger direkte i vores administrationssystem, hvorfra der udlæses en fil, som efterfølgende kan uploades i ministeriets portal. For skema 2 og 3's vedkommende, kan det komme på tale, at der forinden der underskrives en aftale om andelsoverdragelse, skal udarbejdes nogle nye eksemplarer, hvis der er sket ændringer i skemaernes oplysninger i forhold til tidligere udleverede eksemplarer.

Ved nyhedsbrev 2014-2 annoncerede vi, at vi ville vende tilbage til vores honorarer for udarbejdelse af skemaerne, når indrapportering og opgavens omfang lå fast.

Det gør de nu, og det ligger fast, at der er tale om en kompliceret arbejdspro-

ces med stort ansvar. Som et engangsbeløb for indsamling og indtastning af oplysninger samt tilkøb til administrationssystem opkræves pr. forening 2.400 kr. eksklusiv moms. For den efterfølgende årlige opdatering af skema 1, opkræves der ikke noget af foreningen, dette arbejde vil i stedet indgå i det gebyr, der opkræves i forbindelse med hver handel.

Ved hver handel opkræves et honorar på 1.600 kr. eksklusiv moms for opdatering og udlevering af skema 1, 2 og 3. Dette honorar opkræves af sælger, fordi nøgletalsskemaerne jf. lovændringen er en del af sælgers oplysningspligt. Da det ifølge lov om andelsboliger gælder, at køber ikke kan bære sælgers omkostninger, kan gebyret ikke opkræves af køber.



Nye tiltag vedrørende andelsoverdragelser

For at lette administrationen for vores andelsboligforeningsbestyrelser og for at sikre en hurtigere og mere sikker sagsgang ved andelsoverdragelser, har vi indkøbt software til brug for elektronisk underskrivelse med nemid.

Vi forventer, at vi i løbet af sommeren lancerer de muligheder underskrivelse via nemid giver, i første omgang altså ved andelsoverdragelser, men på sigt også i forhold til andre forhold fra lejekontrakter til regnskaber, generalforsamlingsreferater og regningsgodkendelse.

Apropos overdragelse af andele har Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet en ny overdragelsesaftale (for køb af andele). Denne nye overdragelsesaftale er tilstræbt at danne norm for aftaler om overdragelse af andele ud

fra et ønske om generelt at højne kvaliteten af markedets overdragelsesaftaler. Det er håbet, at en standardiseret overdragelsesaftale kan bygge bro i det rod, der ofte opstår, når der foreligger 2 aftaler, når ejendomsmæglere deltager i en andelsoverdragelse.

Hos Boligadministratorerne bifalder vi behovet for en mere standardiseret aftale på andelsboligområdet, der både opfylder de forskellige krav om overdragelse af fast ejendom, og som tillige er tilpasset de særlige forhold, der gælder for andelsboligområdet.

Vi regner med, at vi i løbet af sommeren vil tage den nye overdragelsesaftale i anvendelse.



Ny medarbejder hos Boligadministratorerne

På grund af tilgang af ejendomme og nye opgaver jf. ovenstående, har vi med virkning pr. 1. juni ansat en ny regnskabsmedarbejder ved navn Susanne Albrechtsen.

Susanne kommer fra en stilling som både administrator og regnskabsmedarbejder i en konkurrerende ejendomsadministration.

Susanne vil som udgangspunkt blive tilknyttet de ejendomme Erik Christensen administrerer. Her vil Susanne primært skulle tage sig af de regnskabsmæssige opgaver, men vil tillige også fungere som administrativ backup for Erik – Susanne vil endvidere i noget omfang blive back up på andre administrative opgaver i huset.

Med Susannes ansættelse vil der blive omrokeret på nogle ejendomme i regnskabsafdelingen, hvorfor det altså ikke kun er ejendomme administreret af Erik, der vil blive budt af et nyt ansigt på den regnskabsmæssige del af administrationen.

Vi glæder os til at byde Susanne velkommen hos Boligadministratorerne, da vi er i en yderst omskiftelig tid med en masse nye opgaver fra nøgletalsskemaer, skærpede krav til andelsoverdragelser, ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, regler om hvidvask, til øgede digitale krav til ejendomsadministration m.m.

Boligadministratorerne A/S,
Den 27. maj 2014