

Sager om inkasso, udsættelser og eksklusioner

DEAS sender automatisk rykkere til de andelshavere og lejere, der ikke har betalt til tiden. Det er andelsboligforeningens vedtægter og reglerne i lejelovgivningen, der styrer rykkerproceduren.

Bestyrelsen modtager løbende orientering om de andelshavere og lejere, der ikke betaler deres boligafgift eller leje. Det er væsentligt, at bestyrelsen reagerer på disse underretninger og orienterer DEAS, hvis I har kendskab til undskyldende omstændigheder, eller hvis I ønsker, at vi håndterer sagerne på en bestemt måde.

Som udgangspunkt følger vi altid retningslinjerne i vedtægterne og lovgivningen stringent, for på den måde sikrer vi bedst muligt, at der sker indbetaling. Men der kan være konkrete grunde til, at bestyrelsen ønsker et sagsforløb håndteret på en bestemt måde. Det er vigtigt, at der i disse tilfælde er en tæt dialog mellem bestyrelsen og DEAS.

Som en del af rykkerproceduren får andelshaveren eller lejeren skriftligt besked om, at det har konsekvenser, hvis boligafgiften/lejen ikke betales. For andelshaveren betyder det, at den pågældende kan blive ekskluderet fra andelsboligforeningen, og dermed mister retten til sin bolig. Lejerens lejeaftale vil blive ophævet og pågældende vil ligeledes miste retten til sit lejemål. I sidste ende vil de begge blive sat ud af deres boliger med fogedens hjælp.

Eksklusion af andelshavere

Beslutning om at ekskludere en andelshaver træffes af bestyrelsen. DEAS udarbejder eksklusionsgrundlag, som bestyrelsen skal underskrive og returnere til os. Herefter får andelshaveren meddelelse om eksklusionen og orienteres samtidig om en frist til at fraflytte.

Fraflytter andelshaveren ikke frivilligt, overdrages sagen til andelsboligforeningens advokat, som står for udsættelsen via fogedretten. I bestyrelsen skal I være opmærksomme på, at advokatens bistand skal betales særskilt, og alt efter hvad andelen kan sælges for, vil udgifterne blive betalt af salgsprovenuet.

Ophævelse af lejemål

Ophævelse af et lejemål involverer typisk ikke bestyrelsen. Bestyrelsen bliver naturligvis orienteret og kan intervenere, men som udgangspunkt varetages det praktiske af DEAS.

Betales lejen ikke, selv om der er blevet rykket for betalingen, bliver lejemålet uden videre ophævet, og lejeren vil få besked om ophævelsen og samtidig får oplyst en frist til at flytte.

Flytter lejeren ikke frivilligt, overdrager vi sagen til foreningens advokat, der står for udsættelsen via fogedretten. Advokaten tager sig naturligvis betalt for sin bistand, men der kan ske modregning i lejerens depositum og forudbetalte leje.

Øvrige forhold

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at der kan være udgifter forbundet med en eksklusion eller ophævelse, hvis salget eller depositum og forudbetalt husleje ikke kan dække omkostningerne.

Beboerens bohav mv. bliver flyttet af et flyttefirma, som fogedretten bestiller. Når flyttefirmaet har tømt boligen, udskiftes låsene, og nøglerne sendes til os.

I begge tilfælde afsluttes sagerne ved, at bestyrelsen modtager en slutopgørelse.

Vi anbefaler, at bestyrelsen altid er til stede, når fogeden sætter en andelshaver eller lejer ud. På den måde får I også mulighed for at besigtige boligen og vurdere, om der skal udføres arbejder, før den sættes til salg eller udlejning. Drejer det sig om en andelsbolig, kan bestyrelsen samtidig vælge at få en byggeteknisk rådgiver til at besigtige og vurdere boligen med henblik på salg, og tage stilling til, hvilke arbejder der bør ske i boligen.