

# Procedure ved manglende betaling af boligafgift mv. eller anden misligholdelse

Det er vigtigt, at foreningen overholder en fast procedure, når en andelshaver kommer i restance med boligafgift eller andre pligtige pengeydelse, eller foreningens vedtægter overtrædes. Foreningens vedtægter kan indeholde bestemmelser om hvilken procedure, der skal følges. En procedure i vedtægterne må dog ikke stille andelshaveren ringere end den nedenfor nævnte procedure.

Overtræder en andelshaver foreningens vedtægter, har foreningen forskellige reaktionsmuligheder afhængig af, hvilke regler der overtrædes. Hvis en andelshaver fremlejer sin bolig uden ret hertil i vedtægterne, ikke opfylder bopælspligten, misligholder sin vedligeholdelsespligt, har foretaget forandringer i strid med vedtægterne eller overtrådt husordenen, kan bestyrelsen indskærpe overfor andelshaver, at vedtægterne skal overholdes. Efterkommer andelshaver ikke indskærpelsen, kan denne efterfølges af påbudsskrivelser og eventuelt en eksklusionsskrivelse. Er der tale om betalingsmisligholdelse sendes der i stedet en påkravsskrivelse og herefter eventuelt en eksklusionsskrivelse.

## Procedure ved manglende betaling af boligafgift m.v.

Er boligafgiften ikke betalt senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen sendes der på den 4. hverdag en påkravsskrivelse. Hvis denne hverdag er en lørdag eller helligdag sendes påkravsskrivelse den efterfølgende hverdag. Forfaldsdagen er den sidste rettidige betalingsdag (typisk den 1. i måneden). Påkravsskrivelsen sendes med såvel almindeligt som anbefalet brev. Samtidig med afsendelse af påkravsskrivelsen afsendes en orienteringsskrivelse til de panthavere, som bestyrelsen har afgivet adkomsterklæring over for.

Såfremt restancen ikke bliver indbetalt til foreningen inden betalingsfristens udløb (som anført i påkravsskrivelsen), bør bestyrelsen på dette tidspunkt tage stilling til, om foreningen vil ekskludere andelshaver. Hvis dette er tilfældet, træffes beslutning om eksklusion af bestyrelsen eller generalforsamlingen afhængigt af ordlyden af vedtægterne. Bestyrelsen noterer beslutningen om eksklusion i et mødereferat, fx således:

"Den 22. august 2016 er der truffet følgende beslutning for A/B Paradis: Som følge af manglende betaling af boligafgift for august 2016 og trods påkravsskrivelse af den 05.08.16 er det besluttet i medfør af vedtægternes § 21, stk. 1, litra A at ekskludere Jens Jensen og ophæve vedkommendes brugsret til boligen Paradishaven 4, 8000 Aarhus C. Andelshaverens pant- og udlægshavere vil samtidig blive orienteret om eksklusionsskrivelsen. I bestyrelsen: (Bestyrelsen skriver under)"

Derefter sendes eksklusionsskrivelsen med almindeligt og anbefalet brev. Alternativt kan eksklusionsskrivelsen overbringes til andelshaveren, som skal kvittere for modtagelsen.

Eventuelle rettighedshavere herunder pant- og udlægshavere skal af andelsboligforeningens bestyrelse skriftligt oplyses om den afsendte eksklusionsskrivelse.

Fr flytter den ekskluderede andelshaver ikke frivilligt boligen, overgives sagen til advokat med henblik på udsættelse af boligen ved fogedens hjælp.

Påkravsgebyr bør kun opkræves, såfremt muligheden herfor fremgår af vedtægterne. Ifølge ABF's standardvedtægter kan der opkræves påkravsgebyr i henhold til lejelovens regler. Beløbet reguleres årligt i januar måned. Oplysning om gebyrets størrelse fremgår af ABF's hjemmeside. Der kan kun opkræves påkravsgebyr ved påkravsskrivelser (betalingsmisligholdelse) og alene et påkravsgebyr pr. restance.



**Procedure ved overtrædelse af foreningens vedtægter f.eks. fremløje, misligholdelse af vedligeholdelsespligt, forandringer i strid med vedtægterne, overtråd husorden mv.**

Overtræder en andelshaver foreningens vedtægter, skal bestyrelsen vurdere grovheden af overtrædelsen. I visse situationer er eksklusion ikke muligt eller først mulig efter gentagne overtrædelser og påbud. Ved mindre overtrædelser af vedtægterne kan forholdet indskræpes overfor andelshaver uden, at indskræpelsen efterfølges af påbudsskrivelse og eksklusionsskrivelse.

Indskræpelsen sendes med det samme, bestyrelsen bliver bekendt med, at andelshaver har overtrådt vedtægterne.

Har andelshaver ikke berigtiget forholdet inden udløb af fristen i indskræpelsen, og er der tale om en grov overtrædelse af vedtægterne, afsendes 1. påbudsskrivelse.

Både indskræpelse og 1. påbudsskrivelse sendes med såvel almindeligt som anbefalet brev. Berigtiger andelshaver fortsat ikke forholdet, bør bestyrelsen på dette tidspunkt tage stilling til, om der er basis for at andelshaver skal ekskluderes. I denne forbindelse kan bestyrelsen kontakte ABF's medlemsrådgivning og eventuelt foreningens advokat. Hvis der er basis for eksklusion, afsendes 2. påbudsskrivelse såvel anbefalet som ved almindeligt brev. Samtidig med afsendelse af 2. påbudsskrivelse afsendes en orienteringsskrivelse til de parthavere, som bestyrelsen har afgivet adkomsterklæring over for. Har andelshaver ikke berigtiget forholdet inden udløb af fristen træffes beslutning om eksklusion af bestyrelsen eller generalforsamlingen afhængigt af ordlyden af vedtægterne.

Bestyrelsen noterer beslutningen om eksklusion i et mødereferat, fx således:

”Den 28. maj 2017 er der truffet følgende beslutning for A/B Paradis: Som følge af manglende overholdelse af vedtægternes § 11, stk. 2, og trods skrivelser af henholdsvis den 10.04.17 og den 25.04.17 og 12.05.17 er det besluttet i medfør af vedtægternes § 20, stk. 1, litra E, at ekskludere Jens Jensen og ophæve vedkommendes brugsrret til boligen Paradishaven 4, 8000 Aarhus C. Andelshaverens pant- og udlægshavere vil samtidig blive orienteret om eksklusionsskrivelsen. I bestyrelsen: (Bestyrelsen skriver under)”

Derefter sendes eksklusionsskrivelsen med almindeligt og anbefalet brev. Alternativt kan eksklusionsskrivelsen overbringes til andelshaveren, som skal kvittere for modtagelsen.

Eventuelle rettighedshavere herunder pant- og udlægshavere skal af andelsboligforeningens bestyrelse skriftligt oplyses om den afsendte eksklusionsskrivelse.

Fraflytter den ekskluderede andelshaver ikke frivilligt boligen, overgives sagen til advokat med henblik på udsættelse af boligen ved fogedens hjælp.

