



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

2000 Frederiksberg

Frederiksberg, 18. august 2017
Kundenummer 7-117-202-2

Direkte telefon 39 46 60 88

Orientering om salg af Duegården

Andelsboligforeningen Duegården har besluttet at sælge ejendommen Duegården til Akelius. DEAS fortsætter som administrator af ejendommen.

På vegne af Akelius har vi nedenfor forsøgt at give svar på de væsentligste spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med overdragelsen. Vi beder dig gennemlæse brevet grundigt, da det indeholder væsentlige informationer om vilkårene for din brugsret, herunder om betaling af leje mv.

---oo0oo---

Spørgsmål og Svar (FAQ)

Hvornår overdrages ejendommen?

Duegården overdrages til Akelius den 1. september 2017.

Hvad gælder for mig efter overdragelsen?

Som tidligere andelshaver har du efter overdragelsen ret til fortsat brugsret som lejer i ejendommen. Det betyder, at du pr. 1. september 2017 overgår til at blive lejer i ejendommen med Akelius som udlejer, men på samme vilkår, som har været gældende, mens du har været andelshaver.

Vilkårene for lejemålet svarer således til de vilkår, som var gældende for dig som medlem af andelsboligforeningen. Du skal således betale samme beløb i leje, som du hidtil har betalt i boligafgift. For så vidt angår betaling af aconto varme mm skal disse beløb tilsvarende betales. Akelius vil som udlejer udarbejde forbrugsregnskaber ved regnskabsårets afslutning.

Endelig gør vi opmærksom på, at den indvendige vedligeholdelse af lejemålet fortsat påhviler dig, som det hidtil har været gældende ifølge andelsboligforeningens vedtægter.

Hvor skal jeg indbetale lejen?

Leje m.v. vil fra oktober blive opkrævet af DEAS A/S. I vil modtage opkrævningerne direkte fra nets og vil da få mulighed for at tilmelde betalingerne til automatisk betaling.

Skal Akelius have adgang til min lejlighed ved overdragelsen?

Akelius vil efter overtagelse af ejendommen forberede besigtigelse af de enkelte lejligheder i ejendommen med henblik på at danne sig et overblik over standen af lejlighederne. Besigtigelse vil naturligvis blive behørigt varslet overfor dig. Vi vender tilbage herom på et senere tidspunkt.

2017/08/21

DEAS A/S
Birch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
www.deas.dk

Tel +45 70 30 20 20
info@deas.dk
cvr. 20 28 34 16

Regionskontorer:
Aalborg
Århus

Hvem kan jeg kontakte, hvis jeg har spørgsmål?

Hvis du har spørgsmål til betaling af leje, a conto varme, oplysninger om varmeregnskaber eller generelle spørgsmål om lejemålet, kan du kontakte Ejendomsadministrator DEAS på telefon 39 46 60 88 eller på mail Administrationsteam7@deas.dk. Dette gælder naturligvis også fremadrettet, hvis du har spørgsmål til dit lejemål eller ønsker at opsige dit lejemål.

Vi vil endvidere efter overdragelsen indkalde lejerne til et møde om ejendommen, hvor der også vil blive lejlighed til at stille spørgsmål.

Venlig hilsen

Administrationsteam 7

2017/08/21

Sendes pr. e-mail Administrationsteam7@deas.dk

DEAS Ejendomsadministration

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

31. august 2017

49468-001

Kasper Westberg

E-mail: kwe@elmann.dk

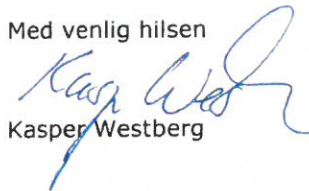
Vedr. kundenummer 7-117-65-2 – orientering om salg af Duegården

På vegne af Duegårdens Lejerforening, Interesseforeningen Duegården og medlemmerne heri, skal jeg hermed oplyse, at lejebetaling pr. 1. september 2017 og fremefter i henhold til udlejers opkrævning(-er), sker uden præjudice for lejernes retsstilling. Der er ikke ved betalingen af det opkrævede beløb sket accept af eller indgået aftale om, at beløbet er den lovlige leje, som kan opkræves, og lejer forbeholder sig at indbringe såvel spørgsmålet om leje og øvrige vilkår for huslejenævn og domstole. Betalingen sker derfor også med forbehold for tilbagesøgning.

I den forbindelse kan det oplyses, at det er lejernes opfattelse, at det er lejelovgivningens vilkår, som er gældende, herunder med hensyn til betaling af husleje, indvendig vedligeholdelse mv. allerede fra konkursens indtræden, jf. lejelovens § 4, stk. 3. Dette spørgsmål hovedforhandles i Højesteret den 8. september 2017.

Jeg skal i den forbindelse anmode om, at der inden 8 dage fremkommer udkast til lejekontrakt, jf. lejelovens § 4, stk. 1.

Med venlig hilsen



Kasper Westberg

Kasper Westberg

Fra: Sidsel Sofie Oldenburg <sidsel.sofie.oldenburg@accura.dk>
Sendt: 21. september 2017 12:25
Til: Kasper Westberg
Cc: Henrik Groos; Thomas Bang-Pedersen (Thomas.Bang-Pedersen@akelius.dk)
Emne: Duegården

Kære Kasper

På vegne af Akelius Duegården ApS retter jeg henvendelse til dig vedrørende dit brev af 31. august 2017. Jeg skal indledningsvis beklage det lidt sene svar på din henvendelse.

Du skriver, at du repræsenterer Duegårdens lejerforening og Interesseforeningen Duegården og deres medlemmer. Akelius er ikke bekendt med medlemslisterne for disse foreninger. Jeg skal derfor bede dig redegøre nærmere for, hvilke lejere i ejendommen du konkret repræsenterer via disse foreninger.

I forhold til din bemærkning om, at lejerne ikke ved betaling har accepteret de opkrævede beløb som værende lejen, skal jeg for en god ordens skyld oplyse, at Akelius fastholder, at lejen for de enkelte lejere udgør den pr. 1. september opkrævede leje.

Du beder endvidere om, at der fremsendes udkast til lejekontrakter. Akelius er naturligvis indstillet på at udarbejde lejekontraktudkast for de lejere, der ikke allerede har lejekontrakter, hvilket jeg formoder primært relaterer sig til tidligere andelshavere. Jeg gør dog i den sammenhæng opmærksom på, at lejekontrakterne vil blive udformet på grundlag af de vilkår, der har været gældende mellem andelsboligforeningen og andelshaverne. Lad mig vide, om du på denne baggrund fortsat ønsker lejekontraktudkast fremsendt og i givet fald hvilke af lejerne, du repræsenterer – så vil vi iværksætte udarbejdelsen heraf.

Med venlig hilsen/Kind regards

Sidsel Sofie Oldenburg
Attorney-at-Law

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup
Copenhagen, Denmark

CVR no. 33 03 90 18

Tel.: +45 3945 2800
Fax: +45 3945 2801
Dir.: +45 3945 2970
Mob.: +45 3078 6670
Sidsel.Sofie.Oldenburg@accura.dk

ACCURA
forwarded to perfection



CONFIDENTIAL: This email, including any attachment, is confidential and for the intended recipient only. If you have received it in error, please delete it from your system and notify me immediately.

Andelsboliger

Overdragelsesregler m.v.

Redegørelse afgivet i juli 1980
af en arbejdsgruppe nedsat af
boligministeren.

Kapitel 6. Ophør af en andelsboligforening.

6.1

Likvidation af foreningen og overgang af foreningens ejendom til andre.

Det må afhænge af foreningens vedtægter, under hvilke omstændigheder et frivilligt salg af foreningens ejendom kan finde sted. Som regel vil foreningsvedtægterne indeholde en bestemmelse om, hvorledes likvidation af foreningen kan finde sted, og hvem der skal forestå den. I henhold til ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, kan ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, ikke opdeles i ejerlejligheder. I øvrigt er der ingen lovbestemmelse, der forhindrer, at en privat andelsboligforening kan sælge sin ejendom.

En andelsboligforening kan miste sin ejendom ved, at denne sættes på tvangsauktion, fordi foreningen ikke har overholdt sine forpligtelser overfor panthavere eller andre kreditorer.

6.2

Beboernes retsstilling efter ophør.

De væsentligste spørgsmål, der rejser sig ved salg af en andelsboligforenings ejendom, vil være, om andelshaverne kan blive boende i ejendommen, og på hvilke vilkår.

For de, der er forblevet lejere, vil der ikke være nogen problemer, idet de fortsætter i deres hidtidige retsforhold som lejere.

For andelshavernes vedkommende er retsstillingen væsentlig mere uklar.

Ved et frivilligt salg må udgangspunktet være en fortolkning og udfyldning af de vilkår, hvorunder ejendommen er blevet solgt. Men her-til kommer, at det må anses for tvivlsomt, om foreningen som sådan uden tilslutning fra den enkelte andelshaver kan sælge ejendommen på vilkår, der tvinger den enkelte andelshaver til at fraflytte sin bolig.

Ved kreditorforfølgning antages det fra enkelte sider, at en pantlaster efter en tvangsauktion kan udsætte en andelshaver af ejendommen. Der må rejses berettiget tvivl om, hvorvidt denne antagelse er rigtig.

Selvom en andelshaver kan blive i ejendommen efter overgangen af samme til andre, er det et væsentligt spørgsmål at få afklaret, på hvilke vilkår den pågældende kan forblive lejer. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er de almindelige regler i lejelovgivningen, der danner grundlag for, hvilken leje, der fremover skal betales, ligesom det er lejelovgivningens regler, der i mangel af modsat aftale må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt.

Indtil 1975 fandtes der i § 10, stk. 5, i boligreguleringsloven en bestemmelse, hvorefter en udlejer/tvangsauktionskøber uden huslejenævnets godkendelse kunne kræve den senest gældende boligafgift for en tidligere andelsboligforenings ejendom betalt af tidligere andelshavere. Bestemmelsen blev ophævet, da man indførte reglerne om den omkostningsbestemte husleje.

Da den tidligere bestemmelse i § 10, stk. 5, alene var en undtagelse fra den dagældende regel om, at huslejen altid skulle godkendes af huslejenævnet, og da de nye regler om omkostningsbestemt leje ikke indeholdt en sådan regel, hvorfor der heller ikke var brug for en undtagelsesregel, kan man ikke antage, at ophævelsen af den gamle bestemmelse i § 10, stk. 5, har tilsigtet nogen realitetsændring.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke i 1975 er sket nogen ændring af retstilstanden, således at man stadig kan lade en andelshaver betale en leje svarende til den boligafgift, som han betalte ved ejendommens ophør som andelsboligforeningsejendom.

Arbejdsgruppen har fra advokat Niels Rørbeck modtaget en henstilling om at overveje en anbefaling af en gennemførelse af bestemmelsen i § 10, stk. 5, i boligreguleringsloven fra 1967.

Arbejdsgruppen finder af de ovenfor anførte grunde ikke, at det er nødvendigt at genindføre en tilsvarende regel.

Det er i øvrigt arbejdsgruppens opfattelse, at reglen ikke yder nogen effektiv beskyttelse for panthavere eller andre långivere, idet lejeforhøjelse, som følge af senere stigninger i ejendommens driftsudgifter, kun kan gennemføres i overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorfor en regel af det anførte indhold ikke yder nogen reel beskyttelse af panthavere m.v.

6.3

Panthaverens retsstilling efter ophør.

Panthaverens retsstilling følger af de almindelige regler, herunder regler om tvangsauktion. Hvis en trediemand har overtaget ejendommen ved et frivilligt salg fra foreningen eller fra foreningens likvidationsbo, vil panthaveren have krav på sine ydelser direkte hos den nye ejer, og der vil derfor ikke være noget problem, medmindre ejendommen senere måtte komme på tvangsauktion, og panthaveren selv må overtage ejendommen.

Hvis panthaveren imidlertid har ydet lån til foreningen i tillid til et ham forevist driftsbudget for andelsboligforeningen, vil panthaveren kunne få alvorlige problemer, hvis foreningens ejendom kommer på tvangsauktion.

Hvis han ikke overtager ejendommen på tvangsauktion eller ikke falder indenfor det bud, der måtte blive afgivet af en anden, vil han have mistet sit pant og kan kun sikre sig dækning, hvis han enten har yderligere sikkerhed hos foreningen eller dennes medlemmer, eller foreningen i øvrigt har formue.

Hvis panthaveren selv må overtage ejendommen på tvangsauktion, vil hans retsstilling afhænge af, om ejendommens indtægter har en sådan størrelse, at de udover de øvrige driftsudgifter og prioritetsudgifter vil være i stand til at dække panthaverens ydelser. Under henvisning til det ovenfor anførte kan den situation meget let opstå, at der ikke bliver midler til dækning af hans ydelser. Det er muligt, at hans ydelser kan dækkes i tiden umiddelbart efter tvangsauktionen, men hvis de

tidligere andelshavere flytter, eller der måtte komme øgede driftsudgifter, vil der ikke blive umiddelbar dækning for hans ydelser.

6.4

En vurdering af gældende ret.

De tidligere andelshavere bør i en ophørssituation beskyttes ved, at der gives dem ret til at forblive i ejendommen som lejere, medmindre der foreligger et frivilligt salg, og den enkelte andelshaver selv har accepteret at ville flytte i forbindelse med salget. Ejendommens panthavere eller andre kreditorer hos foreningen har ikke nogen berettiget interesse i en anden løsning, da en udlejning til andre personer ikke vil give højere indtægter.

Da de tidligere andelshavere nu bliver lejere, bør de vilkår, hvorunder de kan forblive i ejendommen, svare til de almindelige regler i lejelovgivningen.

Det er næppe muligt at lave en operationel regel om, hvilken leje, der skal til, for at bestående panthavere kan blive dækket ind. Panthaverne bør derfor beskytte sig selv ved kreditgivningen, ved enten at give lån indenfor de rammer en almindelig lejeindtægt angiver, eller ved at kræve supplerende sikkerhed, typisk i form af medhæftelse for andelshaverne. Imidlertid kunne det være hensigtsmæssigt set fra andelshavernes side at få den typisk gældende bestemmelse i normalvedtægten og andre vedtægter om solidarisk hæftelse for andelshavere for lån i forbindelse med ejendommens erhvervelse ændret til at være en hæftelse, der i første omgang var pro rata, og hvor det personlige solidariske ansvar kun kunne

gøres gældende som noget subsidiært. Ændringen forudsætter imidlertid forhandlinger med repræsentanter for de typiske långivere herom.

6.5

Forslag til nye regler.

Arbejdsgruppen finder, at der på baggrund af usikkerheden omkring gældende ret bør indføres en bestemmelse om, at andelshavere ved overgang af en ejendom fra en andelsboligforening til trediemand har krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår. Reglen bør dog kunne fraviges i de tilfælde, hvor der er tale om frivillig overdragelse, og den enkelte andelshaver selv i forbindelse hermed har samtykket i at flytte.

6.6

Lovskitse.

Som ny § 4 foreslås:

"Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk. 2. Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1 kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri."