

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

Bestyrelsen for AB Fyrrehaven har den 21. juni 2018 fastsat følgende retningslinjer, jf. ABF's vejledning:

Er boligafgiften ikke betalt senest den tredje hverdag efter forfaldsdagen sendes der på den fjerde 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 afleveres i andelshavers postkasse og sendes tillige 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, jf. vedtægternes § 20 litra A.

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

*"Den 22. august 2016 er der truffet følgende beslutning for AB Fyrrehaven: Som følge af manglende betaling af boligafgift for august 2016, og trods påkravsskrivelse af den 5. august 2016, er det besluttet i medfør af vedtægternes § 20 litra A at ekskludere Jens Jensen og ophæve vedkommendes brugsret til boligen Fyrrehaven xx, 3630 Jægerspris. 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.

### **Procedure ved overtrædelse af foreningens vedtægter f.eks. fremleje, misligholdelse af vedligeholdelsespligt, forandringer i strid med vedtægterne, overtrådt 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 indskærpes overfor andelshaver uden, at indskærpelsen efterfølges af påbudsskrivelse og eksklusionsskrivelse.

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

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

Både indskærpelse og første 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 kontaktes først ABF's medlemsrådgivning, der ligeledes skal vurdere at vilkårene for eksklusion er opfyldt.

Hvis der er basis for eksklusion, afsendes anden påbudsskrivelse såvel anbefalet som ved almindeligt brev. Samtidig med afsendelse af anden påbudsskrivelse afsendes en orienteringskrivelse til de panthavere, som bestyrelsen har afgivet adkomsterklæring over for. Har andelshaver ikke berigtiget forholdet inden udløb af fristen træffes beslutning om eksklusion af bestyrelsen, jf. vedtægternes §§ 20 litra B, C, D og/eller E.

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

*"Den 28. maj 2017 er der truffet følgende beslutning for AB Fyrrehaven: 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 litra E, at ekskludere Jens Jensen og ophæve vedkommendes brugsret til boligen Fyrrehaven xx, 3630 Jægerspris. 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.