

## **BERETNING FREDERIKSSUND GRUNDEJERFORENING 2017**

Sidste års beretning startede med, at jeg kunne erindre om, at vi torsdag den 18. juni 2015 havde valg til folketinget, hvor blå blok kom til magten med en venstre-mindre-talsregering.

Selvom valget i USA nok har overskygget vor hjemlige politiske forhold, havde vi om ikke valg så dog et regeringsskifte mandag den 28. november 2016, hvor statsministeren satte sig i spidsen for en ny såkaldt VLAK-regering. Ved samme lejlighed afgav Inger Støjberg boligministeriet til Ole Birk Olsen, der dog som primær ressort har transportministeriet under sig, og da han allerede har brugt et eller to liv, skal vi nok ikke regne med de helt store reformer fra hans side, så alt skal nok vise sig at blive ved det gamle.

Der ventes en evaluering af den såkaldte ”nye lejelov” til sommer, hvor den har været i kraft i 2 år, og selvom der er en politisk aftale om, at lejeloven og lov om boligregulering skal skrives sammen, skal vi på trods af den nye boligministers ambitioner om det modsatte nok ikke forvente meget andet end en teknisk sammenskrivning af de to love. Den politiske aftale er, at der ikke må rykkes på balancen mellem udlejer og lejer, så den bliver svær.

Fra udlejers side, især repræsenteret ved Ejendomsforeningen Danmark, er der et udtalt ønske om, at den digitalisering, der griber om sig i samfundet også rammer lejeloven, således at det fremadrettet bliver muligt at kommunikere elektronisk mellem lejer og udlejer, uden dette er aftalt eller forudsat på forhånd og således, at kriteriet blot bliver et spørgsmål om, om og hvornår en meddelelse er kommet frem.

På nuværende tidspunkt kan der aftales elektronisk kommunikation mellem parterne, dog undtaget opsigelse og påkrav fra udlejers side, hvortil kommer den ejendommelige nyskabelse i lejelovsændringen om, at der ved såvel indflytning som udflytning skal udleveres en fysisk rapport til lejer på stedet i forbindelse med ind- eller udflytning, såfremt udlejer skal have mulighed for at gøre krav gældende i anledning af lejers slid og misligholdelse – ikke engang elektronisk kommunikation, hvor man på stedet står ved siden af hinanden er tilladt.

Ud over at vi stort set alle er digitale i dag, og det offentlige med krav om e-boks tilskynder til udvikling af området, bør det nævnes, at det lidet velfungerende postvæsen gør en elektronisk kommunikation mellem lejer og udlejer endnu mere påkrævet. På det netop afholdte årlige Køgemøde i fællesforeningens regi hørte de af os, der mødte, hvorledes en rykningsprocedure for manglende betaling af husleje kan tage op til en måned at få gennemført med postvæsnet.

Det kan undre, at man ikke har en minister, der kun har med boligområdet at gøre, da det trods alt er noget, der vedrører ganske mange, såvel udlejere som lejere i samfundet.

På det skatteretlige område er boliger jo fremdeles et varmt emne, idet ejere af faste ejendomme såvel private som erhvervsmæssige repræsenterer ganske mange vælgere. Omvendt er det åbenbart, at beskatning af fast ejendom er en bekvem måde at få penge i statskassen på, idet man ikke kan flytte rundt på ejendomme som med så meget andet. OECD har også gentagne gange tilskyndet, at man fokuserer på beskatning af fast ejendom.

I relation til beskatning bør nævnes fastfrysning af grundskylden og det nye ejendomsvurderingssystem, som nu forventes at fungere for private boliger fra 2019, hvor der så vil blive udsendt nye vurderinger. På erhvervsdelen er der stadig langt igen, og vi kommer i hvert fald på den anden side af 2020, inden der sker noget her.

En anden diskussion, der har været inden for det skatteretlige, er ønsket om succession, hvor der er politisk vilje til at lempe mulighederne, herunder lempe arveafgiften eller rettere boafgiften, som det hedder i dag, men vel at mærke kun, hvis der er tale om reelle virksomheder. Politisk mener man ikke, at drift af en udlejningsejendom er en reel virksomhed, så lige på dét område er det svært at mønstre politisk vilje til at lempe den såkaldte ”pengetanksregel”. Man kan have en mistanke om, at det er et emne, der ikke er nogen stemmer i, og derfor er viljen til at gøre noget ved dette emne ganske lille.

Ligesom vi inden for hyrevognskørsel lærte ”Uber” at kende, er der kommet en anden ny fugl fra Amerika i Danas Have, nemlig ”Airbnb”. I navnet ligger egentlig blot en idé om, at man får rullet en luftmadras ud på gulvet for en enkelt overnatning, får morgenmad, betaler og tager videre, hvilket der ikke er noget ulovligt i.

Begrebet, som det praktiseres i Danmark og vel især i København, har imidlertid udviklet sig til, at en beboer af typisk en lejlighed overlader denne til en anden person i et kortere tidsrum mod passende betaling.

Skattemæssigt har man forsøgt at få en ordning med betaling af skat for Airbnb, og overborgmester Frank Jensen har været inde på, at udlejning skulle begrænses til 60 dage om året.

Der er dog et nok så væsentligt moment, som må stå forrest i køen, nemlig om det overhovedet ejendomsretligt er tilladt. Ejer man sin egen bolig, må man som udgangspunkt gerne udleje denne i kortere eller længere tid, men der kan i eksempelvis en ejerforening være restriktioner om udlejning. Bor man i en andelsbolig, der jo formelt er at sidestille med et lejemål, må man som udgangspunkt ikke leje ud, medmindre vedtægten giver tilladelse hertil, og bor man til leje i et almindeligt lejemål, er man som udgangspunkt ikke berettiget til at fremleje denne uden udlejers samtykke. Ifølge lejelovens § 69 har man som hovedregel ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, og efter § 70 har man som hovedregel ret til at fremleje sin lejlighed i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, så ingen af disse undtagelser passer særligt godt ind i Airbnb konceptet, som vi dog foreløbigt næppe skal forvente de store problemer med i Frederikssund.

I Frederikssund gælder imidlertid også den planlov, som man oprindeligt lovede at ville rulle tilbage, men i relation til en kommunes ret til at disponere over 25 % af en ny udstykning til almennyttige boliger stadig gælder, og man med delte følelser ser på mulighederne for at bygge kystnært og måske endda i højden. Konkret var der først et meget ambitiøst projekt på Bi-Lidt grunden, hvilket projekt nu er reduceret til en lidt lavere bebyggelse, men dog, så vidt jeg erindrer, i 3 etagers højde, i strid med den nuværende lokalplan for området. Bestyrelsen i Frederikssund Grundejerforening var indstillet på at protestere mod det oprindelige projekt, medens vi endnu ikke har drøftet de nye tanker, som jeg dog personligt tror bliver taget af bordet, inden vi kommer så langt.

På boligmarkedet oplever vi i takt med forbedringen i samfundsøkonomien en stadig interesse for at købe ejerboliger, idet vi dog fremdeles må erkende at der er forskel på vores lokalområde og hovedstadsområdet. Det går ikke med raket fart i Frederikssund, men der er en fornuftig udvikling, hvilket også kunne betyde, at flere sætter deres boliger til salg. Meget ofte er køberne ikke lokale, men især yngre mennesker, der af økonomiske grunde presses ud af hovedstaden eller hovedstadsområdet til den friske luft på vores egn, så når det spændende Vinge projekt en dag står færdigt, tror jeg ikke det vil få nogen negativ effekt på det eksisterende boligmarked, der endda kan bruge endnu flere boliger end Vinge kan skaffe, både mindre ejerboliger og lejeboliger er stadig en meget efterspurgt vare, og øges bolig mængden betyder det alt andet lige, at

kundegrundlaget til vore dagligvarebutikker og specialbutikker øges, i hvilken forbindelse jeg har noteret mig, at der ikke er planer om større butikscentre i forbindelse med Vinge.

Ser vi på årets gang i vores grundejerforening, har vi som de foregående år haft et par bestyrelsesmøder og ellers udvekslet opgaver og tanker digitalt. Foreningen har for en ny 4-årig periode indstillet lægdommere til boligretten i Hillerød, hvor kredsen af lægdommere fastsættes med cirka 50 % fra Frederikssund og 50 % fra Hillerød. Fra Frederikssund er det en genudnævnelse af Lotte Engel, Niels Martin Viuff og Kenneth Holm Larsen, medens vi som ny mand på banen har Joakim Roy Rasmussen fra René Rasmussen Ejendomme. Efter kommunevalget til efteråret skal vi tillige pege på et medlem til Huslejenævnet.

I Fællesforeningen af Grundejerforeninger, som især har interesse for vores erhvervsmedlemmer, havde vi delegeretmøde på Bornholm den 2./3. september 2016, den 27. januar 2017 havde vi formandsmøde i Svogerslev og den 3. marts 2017 havde vi det årlige orienteringsmøde i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark på Comwell Hotel i Køge. Til alle tre møder var Frederikssund pænt repræsenteret.

På delegeretmødet blev det besluttet, at delegeretmødet 2017 skal holdes her i Frederikssund, hvilket konkret bliver på Bautahøj Kursuscenter den 25. august, hvor der efter lidt morgenmad og velkomst bliver den traditionelle lejeretlige gennemgang ved advokat Lars Langkjær, og efter frokost afholdes det egentlige delegeretmøde eller generalforsamling, som der jo reelt blot er tale om. Selvom mødet i sin oprindelige karakter var tiltænkt én eller to delegerede fra hver grundejerforening, har møderne udviklet sig til, at de der ønsker at deltage fra de lokale foreninger er velkomne, og jeg kan da kun anbefale, at man fra Frederikssund møder op og viser engagementet sin interesse.

I Ejendomsforeningen Danmark har flere af os været til delegeretmøde i Planetarium den 10. november 2016, og torsdag den 27. april 2017 vil der være landsmøde i Skuespilhuset.

Vores hjemmeside [www.fgrf.dk](http://www.fgrf.dk) har været udsat for nogle nedbrud, men skulle virke nu, og der er stadig mulighed for at udvikle denne side, ligesom vi jo gerne ser, at alle medlemmer afleverer deres mailadresser.

For Huslejenævnet har jeg fået følgende oplysninger om nævnets virke:

”Året 2016 har Huslejenævnet truffet afgørelse i 35 sager – hvilket er 84% flere sager end i 2015, som dog også var et utroligt stille år.

Lejer fik i 23% af sagerne medhold eller delvis medhold.  
Udlejer fik i 54% af sagerne medhold eller delvis medhold.  
Resten af sagerne blev afvist eller afsluttet før endelig behandling.

Med virkning fra 1. juli 2015 blev det muligt for Huslejenævnet at bestemme om udlejer skulle betale strafgebyr, når udlejer tabte en sag fuldt ud.  
Hvis udlejer taber sagen delvist, eller en sag forliges ved nævnet, pålægges der ikke gebyr.

Den nye lejerrepræsentant i Huslejenævnet er meget opmærksom på dette, og har i flere omgange anmodet om strafgebyr til udlejer. Nævnet vedtog dog kun i et enkelt tilfælde at pålægge udlejer strafgebyr. Dette gebyr udgjorde i 2016 kr. 2.113.

Det er derfor ekstra vigtigt at udlejer ikke begår ”fodfejl” i sagerne, således at de tabes fuldt ud.

Et meget kedeligt eksempel kunne være, der hvor der ikke er fremsendt rettidigt fraflytningskrav i henhold til lejelovens § 98 og udlejer allerede af den grund ikke kan gøre krav gældende. Så ud over at miste istandsættelseskravet, vil han kunne risikere at blive pålagt et strafgebyr på kr. 2.113.”

Til slut vil jeg gerne takke mine bestyrelseskollegaer for såvel fagligt som socialt inspirerende samarbejde, ligesom jeg igen i år særligt vil takke Karin for at lægge hus til vores generalforsamling.

Jens Thoregaard