

BERETNING FREDERIKSSUND GRUNDEJERFORENING 2018

Vi er kommet økonomisk fornuftigt ud af 2017. Ikke alle aktieejere har været lige tilfredse med 2017, men der har dog været en generel stigning. Ikke alle ejendomssejere har heller været fuldt ud begejstrede, idet der stadig uden for København er en del tomgang, især inden for erhvervsbyggeri med kontorlokaler og især butikker. I Frederikssund ser vi stadig mange tomme butikker, og der arbejdes i kommunen på, at en del af butikkerne vil kunne ændres til boliger, da der fremdeles er et stort pres på boliglejemål.

I den store verden har vi et par uforudsigelige præsidenter, for nu at sige det pænt, i USA og Nordkorea, der er med til at skabe en vis usikkerhed om, hvilken vej det skal gå, senest med en trussel fra USA om en handelstold på stål og aluminium. Gassen ser dog ud til at være gået af ballonen i relation til EU, så det går nok også.

Herhjemme overlevede vores regering endnu et år, men står relativt svag på mange punkter, da Dansk Folkeparti ikke ubetinget støtter regeringen i enhver sag.

På det boligpolitiske område er der en kronisk angst for at flytte vælgere, så der er heller ikke sket det helt store inden for lejeretten.

Der er kommet et par nye lapper på tæppet, og blandt andet har man i formen gjort det lidt lettere med digital kommunikation, selvom der stadig er et forbud mod digital kommunikation, når det gælder opsigelse og påkrav, og reelt skal man stadig stå med blokken og skrive ned, hvad der skal gøres i forbindelse med en fraflytning, og i den forbindelse huske at overrække en fysisk kopi til lejereren for, at man siden kan gøre krav gældende over for lejer i relation til de konstaterede fejl og mangler. Det nye er, at man nu kan stå på fraflytningsforretningen (eller ved en indflytningsforretning) og maile direkte til lejer, der så skal stå med sin iPad eller smartphone og fra denne bekræfte, at man har fået mailen – ret besværligt, så papirversionen er nok stadig den mest gangbare løsning.

Vi har forinden den egentlige generalforsamling hørt et indlæg om den nye ejendomsvurdering i relation til erhvervsejendomme, men det er ikke kun erhvervsejendomme, hvor der på et eller andet tidspunkt kommer nye vurderinger, det gælder også alle de private boliger med virkning fra 1. januar 2018 og med et forhåbentligt vurde-

ringsresultat i løbet af 2019. Når de nye vurderinger foreligger, vil boligejere, der har betalt skat af en for høj vurdering siden 2011, automatisk få pengene tilbage, i hvilken forbindelse bemærkes, at ved de nye vurderinger indføres et såkaldt forsigtighedsprincip, der skal sikre, at den usikkerhed, der altid vil være ved en vurdering, kommer boligejerne til gode. Helt konkret betyder det, at det beløb, man som boligejer skal betale skat af, generelt sættes 20 % lavere end den offentlige vurdering.

De nye vurderinger bygger på langt flere oplysninger om den enkelte ejendom end hidtil. Nu tager systemet højde for alt fra boligens og grundens størrelse, over tidspunkt for opførelse og eventuelle renoveringer til kælderareal og tagmateriale.

Ved mere specielle ejendomme suppleres de mange data, det jo nu er muligt at inddrage på grund af den digitale verden vi lever i - for eksempel billedmateriale og på god gammeldags vis besøg på ejendommene.

Parallelt med de nye vurderinger har et flertal i Folketinget besluttet at give danskerne nye boligskatte regler. Reglerne træder i kraft i 2021, når aftalen om de nuværende skatte regler udløber.

Ud over forsigtighedsprincippet indebærer de nye regler også en sænkelse af begge boligsattesatser i 2021, det vil sige både ejendomsværdiskattesatsen og den gennemsnitlige grundskyldpromille. De lavere sattesatser skulle betyde, at boligskatte reduceres for 6 ud af 10 boliger.

For de resterende boliger indføres en ny skatterabat til nuværende boligejere. Skatterabatten sikrer, at ingen boligejer skal betale mere i skat i 2021 med de nye regler end under nuværende regler. Fra 2021 bliver begge boligskatte samtidig låst fast til boligens værdi. Allerede fra 2019 kan det beløb, man som boligejer løbende betaler, ikke stige, så længe man ejer sin bolig. Hvis værdien af ens bolig – og dermed skatterne – stiger, bliver hele stigningen i boligskatte automatisk indefrosset. Indefrysningen ophører ved salg, hvor beløbet skal betales.

I erhvervsafdelingen har man det overordnede princip, at det samlede provenu skal være uændret, men fordeles mere retfærdigt mellem de enkelte erhvervs ejendomme.

I 2020 risikerer landets virksomheder at blive pålagt et pludseligt skattesmæk fra kommunerne. Det sker som følge af, at førnævnte boligskatte aftale også indeholder hjemmel til at hæve provenuet for den dækningsafgift, som virksomhederne betaler for deres ejendomme, fra 2,3 mia. kroner til 2,9 mia. kroner. Det svarer til en stigning på 25 %,

Skat fylder meget i vores liv, og en skat man har vanskeligt ved at forstå i Ejendomsforeningen Danmark, er den særlige skat der betales ved generationsskifte eller rette-re den manglende mulighed for succession.

Driver man en aktiv virksomhed eksempelvis et landbrug, kan ens søn (eller datter) succedere i såvel opsparet overskud i virksomhedsordning, genvundne afskrivninger og ejendomsavancebeskatning, medens man i såkaldte pengetanke med passiv drift ikke har den mulighed. Pengetanksreglen gælder for virksomheder, der har mere end 50 % af aktiverne anbragt i værdipapirer, ædelmetaller og lignende samt fast ejendom, idet man politisk er af den opfattelse, at drift af udlejningsvirksomhed ikke er en aktivitet, og det har vi meget svært ved at forstå i Ejendomsforeningen Danmark. Emnet har ofte været oppe, men det er ikke et emne, der er mange stemmer i, så selv om der nu hersker en vis optimisme, skal man nok ikke overdrive mulighederne for at få ændret på tingenes tilstand.

Når vi ikke taler om generationsskifte, kan en ejendomsejer i et vist omfang skubbe skatten ved salg af en erhvervsejendom, såfremt man genanbringer ejendomsavancen i anden tilsvarende ejendom i samme år som afståelsen er sket. Der er kun tale om ejendomsavancen og ikke genvundne afskrivninger modsat opsparet overskud ved virksomhedsordning, som man altid kan køre videre med, også selvom den nye virksomhed er af helt anden beskaffenhed end den man er gået ud af ved salg.

Selvom ejendomsskatterne har været på hold, er der løbende sket omvurderinger, såfremt en ejendom af den ene eller den anden grund har skiftet karakter. Frederikssund Grundejerforening er indtrådt i en sag om omvurdering af en ejendom i Frederikssund centrum, hvor der ifølge lokalplanen er blevet tilladt opført parkeringshus, hvilket dog i praksis er det rene utopi. SKAT har i den forbindelse forhøjet ejendomsskatten med hele kr. 20.000 pr. måned, da man mener at ejendommen nu er så meget mere værd på grund af denne ”fantastiske” mulighed. Ved en henvendelse til Frederikssund Kommune har det vist sig, at man angiveligt ikke har været bevidst om SKAT’s reaktion, og vi prøver nu fra grundejerforeningens side at påvirke kommunen til blot at fjerne bestemmelsen i lokalplanen om det unødvendige parkeringshus.

Sidste år gik vi også ind i en anden sag, hvor et af vores medlemmer delagtiggjorde os i en korrespondance med Frederikssund Forsyning, der jo for år tilbage blev skilt ud af Frederikssund Kommune som en selvejende virksomhed med den overordnede regel, at der ikke skulle tjenes penge på vand – det skulle være en nul-virksomhed med eneste formål at forsyne forbrugerne. SKAT har så indtaget den holdning, at der alligevel skal betales skat, men om der er hjemmel til dette, står ikke helt klart. Jeg har været i kontakt med Parcelhusejernes Landsorganisation, der dog indtil videre ikke har kunnet hjælpe med at få afklaret spørgsmålet. Jeg kan oplyse, at vandselska-

berne har tabt en retssag anlagt ved Østre Landsret formelt anlagt af vandværkerne i Hjørring og Hvidovre. Afgørelsen betyder, at vandforbrugerne risikerer at betale skat hver gang de åbner for vandhanen, idet man med henvisning til loven, der omdannede vandforsyningsselskaberne, kan beskatte et overskud. SKAT udregner selskabernes værdier på en anden måde end der er lagt op til i loven, eller i hvert fald således som vandselskaberne ser det. Det bemærkes, at der var tale om en 4-1 afgørelse, og denne sag er nu anket til Højesteret.

Man kunne forestille sig, at Højesterets afgørelse af sagen, hvis der bliver tale om en stadfæstelse, kan medføre en lovændring. Frederikssund Grundejerforening må erkende, at vi højst har kapacitet til at følge sagen fra sidelinjen, uagtet denne sag ligeledes har stor interesse for vores medlemmer.

En del af vore medlemmer har ejerlejligheder, og jeg kan her oplyse, at der nu sker noget på dét felt, hvor loven fra 1966 bliver revideret væsentligt. Jeg skal ikke komme nærmere ind på de forslag, der foreligger, ud over at nævne, at ét af ønskerne er lettere adgang til omdannelse af andelsboligforeninger til ejerlejligheder, men i den henseende skal man i øvrigt passe meget på, såfremt man har en andelsboligforening, der er opført med støtte, idet den ofte millionstore støtte vil blive krævet tilbagebetalt, hvis man opløser andelsboligforeningen og eksempelvis danner ejerlejligheder.

Jeg har ikke glemt Vinge, men den bebyggelse har der jo været skrevet mangt og meget om, og de sidste ord er ikke sagt. Vi har ikke i Frederikssund Grundejerforening været involveret i noget direkte, og vi har nok en lidt forskellig holdning til den nye by i vores bestyrelse, men jeg tror, vi kan blive enige om, at Frederikssund pludselig er blevet kendt i det ganske land, da den negative historie desværre er meget mere læst end alt det positive. Med lidt mere fokus på Frederikssund og den nye broforbindelse kunne det jo også være, at Vinge projektet var med til indirekte at fremme afslutningen af Frederikssundsmotorvejen, hvor jeg synes, der kommer positive takter i højere grad end tidligere.

Årets gang i vores forenings bestyrelse har som tidligere foregået med et par bestyrelsesmøder, ligesom der er blevet udvekslet opgaver og tanker digitalt. Vedrørende det sidste har vi dog haft den kedelige oplevelse, at vores hjemmeside er blevet hacket, men jeg tror den er ved at være på plads igen. Efter beretningen kan der eventuelt suppleres, hvis der er interesse herfor, med bemærkninger fra Torsten Thomsen, der har haft opgaven sammen med vores eksterne webmaster med at få tingene til at virke igen.

Fællesforeningen af Grundejerforeninger havde delegeretmøde på Bautahøj Kursuscenter fredag den 25. august 2017. Bestyrelsen var repræsenteret ved Lotte, Torsten

og mig (Jens). Mødet var velbesøgt, idet 11 ud af 12 grundejerforeninger var repræsenteret, men nogen publikumsmagnet kan man omvendt heller ikke tale om. Jeg har efterfølgende kun fået ros for arrangementet, der ikke kostede Frederikssund Grundejerforening noget ud over lidt arbejdsindsats.

Ud over delegeretmødet på Bautahøj har der i fællesforeningens regi med pæn deltagelse fra medlemmer fra vores grundejerforening været formandsmøde på Svogerslev Kro den 26. januar 2018, og herudover er vi af og til pænt repræsenteret ved arrangementer i Ejendomsforeningen Danmark, hvor der var landsmøde i Skuespilhuset den 27. april 2017 og delegeretmøde den 9. november 2017 i Mogens Dahls Koncertsal.

Fra Huslejenævnet har jeg fået følgende oplysninger om nævnets virke:

Huslejenævnet har i 2017 truffet afgørelse i 45 sager – hvilket er knap 29% flere sager end i 2016.

Lejer fik i 53% af sagerne medhold eller delvis medhold.

Udlejer fik i 43% af sagerne medhold eller delvis medhold.

Resten af sagerne blev afvist eller afsluttet før endelig behandling.

Sagerne som Huslejenævnet behandler er oftest om omfanget af lejers pligt til at betale for istandsættelse ved fraflytning samt afregning af depositum ved fraflytning, lejens størrelse eller forbrugsregnskaber.

Andre sager kunne f.eks. være om udlejers pligt til renholdelse og vedligeholdelse eller regnskab for konti til ind- og udvendig vedligeholdelse

Sagerne hvor lejer får medhold eller delvis medhold er steget fra 23 % i 2016 til 53 % i 2017, hvorimod de sager hvor udlejer får medhold er faldet fra 54% i 2016 til 43% i 2017.

Lotte Engel, som er udlejer repræsentant i Huslejenævnet, mener ikke, at denne tendens skyldes at udlejerne er ”værre” end tidligere, men mere, at de mindre udlejere snubler i den indviklede lejelovgivning og således laver fodfejl og dermed taber sagerne.

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