

## **BERETNING FREDERIKSSUND GRUNDEJERFORENING 2019**

Især fjerde kvartal i 2018 var bekymrende for ejendomsejere, aktieejere og indehavere af pensionsordninger, idet meget af det der tidligere var vundet, blev sat over styr med store kursfald på aktierne. Første kvartal 2019 har så til gengæld bragt smilene frem hos mange.

Ejendomsejere er generelt også tilfredse, idet tomgangsstatistikken i hvert fald viser, at der bliver færre og færre ledige lokaler. Boliger er der næsten ingen ledige af og butikslokalerne bliver efterhånden fyldt ud om end vi her i provinsen stadig ser problemerne med den ændrede struktur vi har oplevet siden finanskrisen. Alene i Nordjylland har man statistisk en lidt større tilbagegang, så umiddelbart ser det jo fornuftigt ud.

Som I også kan se, bliver der stadig bygget udlejningsboliger i Frederikssund og erhvervsbygninger er i visse tilfælde blevet indrettet til bolig og alt med mulighed for at leje ud igen.

I USA har vi stadig den uforudsigelige præsident og i det seneste år har det ikke så meget været Nordkorea, men Kina vi har haft fokus på, ikke mindst den ulmende trussel om en regulær handelskrig, der dog indtil videre ser ud til at få en fredelig løsning. I Europa har vi haft den efterhånden farceagtige Brexit diskussion, hvor det dog umiddelbart ser ud til at en Brexit uden aftale ikke får den helt store økonomiske betydning, selvom vi naturligvis er mange, der ikke ønsker Brexit uden aftale endsige Brexit.

Vi skal snart til folketingsvalg og traditionen tro bliver det et folketingsvalg uden de store boligpolitiske diskussioner, da der ikke er stemmer i det emne. Et emne, der imidlertid har være meget fremme i medierne, er den ændring af den midlertidige boligreguleringslovs § 5, stk. 2, der hjemler såkaldt fri huslejeafståelse ved lejemål, der ellers ville være omfattet af den omkostningsbestemte leje, men som er blevet forbedret gennemgribende og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kroner pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kroner pr. m<sup>2</sup> Lovens tal bliver pristalsreguleret, hvilket for 2018 vil sige 2.228 kroner pr. m<sup>2</sup> eller samlet 254.836 kroner.

Det er attraktivt, når en lejlighed omfattet af de omkostningsbestemte regler bliver ledig, da at lave en sådan gennemgribende renovering og dermed få bragt lejen op til den reelle pris en sådan lejlighed har. Udfordringen ligger i at et flertal uden om regeringen

på et tidspunkt ønskede enten helt at afskaffe reglen eller i hvert fald at hæve investeringsbeløbet til det dobbelte. Dette ville efter den for forslaget gældende filosofi betyde, at især udenlandske investorer ville holde sig fra det danske marked. Helst så visse politikere at udlændinge slet ikke måtte købe den slags ejendomme, således som vi kender det fra sommerhuse, men det kan man blot ikke, når vi taler udlejning af boliger, der jo er erhverv og derfor er et erhverv, som alle, i hvert fald inden for EU og EØS kan drive i Danmark.

Ejendom Danmark, som Ejendomsforeningen Danmark nu hedder, gjorde et ihærdigt lobbyarbejde for at få udskudt vedtagelse af lovforslaget, hvilket rent faktisk er lykkedes, således at det i første omgang er sendt til et kommissorium og derfor næppe kommer til vedtagelse før tidligst i efteråret 2019 og efter manges ønske helst slet ikke. Efter Ejendom Danmarks opfattelse er priserne på udlejningsejendomme i høj grad afhængige af at også udlandet må byde ind på disse ejendomme om end langt de fleste ejendomme fremdeles er på danske hænder. Nægtes udlandet at operere i det danske boligmarked, må man forvente væsentlige prisfald, hvilket så kan få indflydelse på andelsboligerne, idet alle de andelsboligforeninger, der anvender valuarprincippet, jo, alt andet lige, må nedskrive deres værdi, da den teoretiske salgspris for hele andelsboligforeningen vil falde.

I ejendomsbranchen holder man indtil videre vejret og håber på, at dette hovsa forslag, der har rod i et stort opkøb fra 360 North og Blackstone, modereres kraftigt eller slet ikke bliver til noget.

På vores generalforsamling sidste år havde vi besøg fra Ejendom Danmark for at fortælle om det nye ejendomsvurderingssystem, herunder ikke mindst indsamling af data. Det er desværre meget lille opbakning, der er fra vores forenings medlemmer, så opfordringen til at deltage i dataindsamlingen skal gentages og opmærksomheden skal henledes på, at man kan få al den hjælp, man vil have ved at kontakte Ejendom Danmark, hvis man gerne vil yde sit bidrag til dataindsamlingen, der jo er 100 % anonym.

De nye vurderinger på erhvervsejendomme ser næppe dagens lys før 2021/2022, da der fremdeles er problemer med at skabe en tryk it-struktur, der virker. Sporene fra mange andre offentlige it-projekter skræmmer, og man vil være helt sikker inden man kører ud med det store skyts.

På parcelhusfronten går det heller ikke for nemt, idet vi nu taler om, at vurderinger først ser ud til at komme i slutningen af 2020 eller måske endda først i begyndelsen af 2021. Kommer vurderingen så sent, kan det få alvorlige konsekvenser for boligmarkedet i relation til den skatterabat vi i øjeblikket har for de private boliger.

Ingen boligejere skal betale mere i skat, når de nye ejendomsvurderinger træder i kraft i 2020/2021 og i den forbindelse har man, for at opnå det mål, valgt at indføre den såkaldte skatterabat, der gives til boligejere, som står til at få en højere vurdering af deres bolig med de nye vurderinger. Rabatten skal sikre, at disse boligejere ikke stiger i skat.

Rabatten bliver dog ikke ved med at have samme værdi. Den bliver nemlig låst fast i kroner og ører, og derfor bliver den over tid udhulet.

Skatterabatten falder væk i forbindelse med salg efter 1. januar 2021, så køber man en ejendom før, er det med skatterabat og efter denne dato vil rabatten være tabt, hvilket alt andet lige må forventes at presse prisen ned eller i bedste fald medføre langsommere stigninger i priserne.

Sidste år nævnte jeg, at der var en løbende sag vedrørende ejendomsskat, som Frederikssund Grundejerforening var indtrådt i, og den sag er efter et intenst lobbyarbejde samt juridiske gode argumenter sluttet med, at vurderingen for den pågældende ejendom faldt fra godt kr. 15 mio. til godt kr. 8 mio. med virkning fra 1. oktober 2015.

Jeg kan ved samme lejlighed nævne, at vi også sidste år omtalte en sag vedrørende Frederikssund Forsyning, nu Novafos, hvor der med nogle meget komplicerede regler, som ingen ganske kan overskue, har været opkrævet skat hos vandværkerne, hvilken skat er sendt videre til forbrugerne. Der kører fremdeles en principiel sag ved Højesteret, som jeg ikke har nærmere kendskab til. Det var mit indtryk, at det medlem, der rejste sagen, havde en større interesse i emnet end foreningen generelt, og da medlemmet beklageligvis er afgået ved døden i årets løb, kommer der nok ikke til at ske så meget mere i den sag, selvom jeg naturligvis vil prøve at følge med.

I sidste års beretning nævnte jeg også, at ejerlejlighedsloven ville blive væsentligt revideret, men den revision er også lagt på hylden angiveligt også for ikke at forplumre den forestående valgkamp, så også her vil alt være ved det gamle.

Frederikssund Kommune er faldet noget tilbage i statistikken, som Ejendom Danmark laver over de mest ejendomsvenlige kommuner i landet. Kommunen bryster sig ganske vist af at Dansk Industri havde kommunen på førstepladsen eller deromkring, men det hjælper jo ikke for ejendomsmarkedet. Vi ligger i øjeblikket midt i feltet, og så længe dækningsafgiften ikke måtte blive genindført, kan vi vel i det mindste bevare dén plads. Sidstepladsen blev i øvrigt givet videre fra Københavns Kommune til Holbæk, der i relation til grundejerforeninger ellers er særdeles aktiv, hvilket så desværre ikke har smittet af på kommunen.

Vinge-projektet skrider langsomt frem, og det helt store ser det ud til, at vi stadig har mange år at vente på, om end den nye bro og den nu vedtagne igangsættelse af motorvejen må forventes at øge interessen for dette område, men især den del af vores kommune, der ligger på den vestlige side af Roskilde Fjord, nemlig de tidligere Skibby og Jægerspris kommuner, må man forvente at den nye bro, der åbner allerede sidst i september, giver et pænt løft, hvad vi jo alle sammen jo kun kan glæde os over.

Årets gang i vores forenings bestyrelse har som tidligere foregået med et par bestyrelsesmøder, ligesom der er blevet udvekslet opgaver og tanker digitalt. Vi har haft en fornuftig udvikling af vores hjemmeside uden de store tekniske problemer, og et par nye medlemmer i foreningen har vi da også fået.

Som medlem af Frederikssund Grundejerforening skal man huske, at det jo ikke kun er selve grundejerforeningen, man støtter, men man bliver som parcelhusmedlem også medlem i Parcelhusejernes Landsorganisation og som erhvervsdrivende Ejendom Danmark.

Især Ejendom Danmark, hvor jeg sidder i hovedbestyrelsen, gennemlever en spændende tid, hvor vi i øjeblikket arbejder på en ny struktur og ikke mindst er meget bevidst om, at Ejendom Danmark skal fremstå som en forening for hele Danmark og ikke kun København og nærmeste omegn. Det er en hård proces at få især jyderne til at acceptere dette, og vores konkurrerende forening "Danske Udlejere" breder sig lidt mere end godt er, blandt andet har de indtaget det sydlige Sjælland, hvor vi mangler en stærk grundejerforening i Næstved og omegn. Allerhelst så vi jo et samarbejde med Danske Udlejere, ikke blot, som vi har det nu på ejendomsskatteområdet, men i alt bred almindelighed, da det er uhyre vigtigt at tale med én stemme over for politikerne.

Jeg ved ikke hvorledes den kommende struktur bliver, men jeg kan oplyse, at man har et udtalt ønske om at grundejerforeninger i hele landet, herunder de grundejerforeninger, der er repræsenteret i Fællesforeningen af Grundejerforeninger på Sjælland, Lolland-Falster, Møn og Bornholm er godt repræsenteret i Ejendom Danmark, således at man over for politikerne kan demonstrere en bredde over hele landet og med mange medlemmer. Kontingentet fra vores grundejere er meget beskedent, men antallet af medlemmer er til gengæld imponerende, og sådan skulle det gerne blive ved med at være, så et medlemskab fra en sund grundejerforening, Køge Grundejerforening eller hvilken grundejerforening inden for Fællesforeningen, det nu kan være, er derfor meget vigtig, da vi sammen er stærke og endda næsten uden at man som medlem behøver at være mere aktiv end man bryder sig om.

Aktiv kan man være i vores grundejerforening ved at komme til den årlige generalforsamling, men herudover kunne vi også rigtig godt tænke os andre aktiviteter, hvis vi

kunne få nogen forslag fra medlemmerne til møder, der kunne holdes om ejendomsretlige emner, eventuelt i samarbejde med andre grundejerforeninger eller Fællesforeningen.

Fællesforeningen har netop haft sit årlige Køgemøde og som noget nyt prøver vi med et fyraftensmøde i Ringsted den 8. oktober, så der udover formandsmøde og delegeretmøde også bliver mulighed for at høre nyt fra ejendomsfronten til efteråret.

Vedrørende Fællesforeningen kan jeg nævne, at vi i det forgangne år havde delegeretmøde i Slagelse den 31. august, hvor advokat Lars Langkjær traditionen tro også gennemgik nyere retspraksis inden for lejeretten. Vi havde bestyrelsesmøder i maj og november, den 25. januar i år havde vi formandsmøde på Svogerslev Kro, Køgemøde havde vi den 1. marts og ser vi fremad i kalenderen har vi, ud over et bestyrelsesmøde, delegeretmøde den 23. august i Ringsted og, som sagt, et fyraftensmøde også i Ringsted den 8. oktober.

I Ejendom Danmark (navneskiftet foregik i december 2018) var der traditionen tro dels landsmøde i Blox den 19. april 2018, dels delegeretmøde den 8. november 2018 i Mogens Dahls koncertsal, hvor jeg i parentes bemærket kan oplyse, at vi også havde landsmøde i torsdags den 25. april.

Fra Huslejenævnet har jeg fået følgende oplysninger om nævnets virke i det forgange år:

I året 2018 har Huslejenævnet truffet afgørelse i 41 sager – hvilket er knap 9% færre sager end i 2017.

Lejer fik i 32% af sagerne medhold eller delvis medhold.

Udlejer fik i 53% 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.

Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, som skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis lejeren ikke var til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af indflytningsrapporten.

Hvis udlejer - der udlejer mere end én beboelseslejlighed - ikke har lavet indflytningsrapport, mister udlejer sit krav på istandsættelse ved fraflytningen. Desværre begynder man i Huslejenævnet at se disse sager, hvor udlejer taber istandsættelseskravet og således må tilbagebetale depositum, til trods for at kravet ved fraflytning var gjort gældende rettidigt i henhold til lejelovens regler.

Til slut vil jeg gerne takke mine bestyrelseskolleger for såvel fagligt som socialt inspirerende samarbejde, og specielt vil jeg gerne takke Niels Martin Viuff for sin tid i bestyrelsen, ligesom jeg igen i år særligt vil takke Karin for at sikre at vi kan holde vores generalforsamling her på Havnegade 2-4.

Jens Thoregaard