

## **BERETNING FREDERIKSSUND GRUNDEJERFORENING 2020**

Afholdelse af generalforsamling 2020 står som alt andet i øjeblikket i coronaens tegn, og generalforsamlingen afvikles derfor med begrænset deltagerantal og i det hele taget på mere ydmyg måde. Det er faktisk svært at tænke på andet end corona og hver gang man åbner en avis eller fjernsyn, er der noget om corona enten i Danmark eller den øvrige verden, da det jo er en såkaldt pandemi.

Ser vi et øjeblik bort fra coronaen, husker vi, at vi havde et folketingsvalg den 5. juni 2019, hvor regeringsmagten skiftede fra den blå blok til den røde med Mette Frederiksen som statsminister for en socialdemokratisk mindretalsregering støttet af alle de røde partier og Det Radikale Venstre.

I begyndelsen af 2019 husker nogen måske, at der med et flertal uden om den daværende regering var kommet et flertal for at ændre boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i forbindelse med udenlandsk opkøb af ældre udlejningsejendomme i de større byer og København i særdeleshed. Der var en relativ ophidset politisk stemning og ved godt lobbyarbejde lykkedes det Ejendom Danmark at få skudt ændringen til hjørne, idet man blev enig om at der skulle nedsættes et ekspertpanel, der ville komme med forslag til, hvorledes loven kunne ændres, således at den ikke havde den store indenrigsmæssige virkning og i særdeleshed ikke blev til skade for ejerne i andelsboliger, idet det jo er sådan, at de andelsboligforeninger, der kører efter det såkaldte valuarprincip, får fastsat værdien af deres andelsboligforening ud fra en filosofi om, hvad en ejendomsinvestor ville give for andelsboligforeningen, hvis den blev ophævet og overgik til almindelig udlejningsvirksomhed. En for voldsom ændring af § 5, stk. 2 ville forventeligt medføre en væsentlig prisnedgang på udlejningsejendomme og dermed som utilsigtet følgevirkning tilsvarende for andelsboliger.

Da regeringsmagten, som sagt, skiftede svandt håbet om at der ikke ville blive gjort noget yderligere for udlejningsbranchen og med til at skabe yderligere nervøsitet var, at Kaare Dybvad blev ny boligminister, hvilket med hans politiske baggrund ikke var behageligt for ejendomsbranchen.

På en pressekonference den 29. oktober fremlagde Kaare Dybvad rapporten fra ekspertgruppen om huslejustilregulering. Ekspertpanelet var stærkt uenige og skitserede flere fremgangsmåder, så der tegnede sig ikke et klart billede.

Med rapporten under armen fik boligministeren skruet en politisk aftale sammen den 30. januar med støtte fra SF, Enhedslisten og Dansk Folkeparti. Dansk Folkeparti så sit snit til at overtage Det Radikale Venstres traditionelle rolle som tungen på vægtskålen, hvilket de tilsyneladende ikke blev belønnet for i det efterfølgende folketingsvalg.

Lovforslagene har på baggrund af den politiske aftale fem hovedtiltag:

1. Spekulationsstop.

Der indføres en karenperiode, hvor en ny udlejer skal vente 5 år fra ejerskifte før der kan opkræves leje efter § 5, stk. 2 for nye gennemgribende forbedringer af lejemålet. Denne karenperiode skal dog ikke gælde, hvis ejendommens energiklasse hæves med mindst 3 niveauer, eller hvis ejendommen energiforbedres for mindst kr. 3.000,- pr. m<sup>2</sup>.

2. Ejendomme skal fremover have energimærke A til C eller være løftet med mindst 2 niveauer i energiklasse, før en udlejer efter at have forbedret lejemålet kan kræve leje efter § 5, stk. 2.

3. Efter gældende regler må lejen for lejemål, som man gennemgribende forbedrer efter § 5, stk. 2 ikke fastsættes til et beløb ”der væsentligt overstiger det lejedes værdi”. Denne væsentlighedsmargin er efter retspraksis cirka 10 %, men aftalen fastlægger nu, at der ikke længere skal gælde en væsentlighedsmargin, idet det blot siges, at lejen ikke må overstige det lejedes værdi.

4. Lejerne bliver stillet bedre, således at huslejenævnene mod et gebyr kan besigtige lejemål før forbedring for at sikre, at der ikke udføres ”fubmoderniseringer”, at det fremover vil være forbudt for udlejer at tilbyde penge for at opsiges eller fraflytte sit lejemål og at huslejenævnene skal styrkes.

5. I forhold til andelsboliger fremgår det af den politiske aftale, at valuarvurderede andelsboliger får mulighed for at fastfryse seneste valuarvurdering, hvilket skal gælde tidsubegrænset og være foretaget inden lovens ikrafttræden, der forventes at være 01.07.2020. For de andelsboligforeninger, der anvender den offentlige ejendomsvurdering som værdifastsættelsesprincip, gives der mulighed for tidsubegrænset at anvende den gamle ejendomsvurdering (hvis den gamle vurdering er højere end den nye vurdering udarbejdet efter ændringerne af loven). Det er endvidere aftalt, at karenperioden på ovennævnte 5 år ikke skal gælde ved omdannelse for andelsboligforening til udlejningsejendom – altså hvor andelsboligforeningen nedlægges.

Men så kom coronaen og tog dagsordenen, ikke fordi § 5, stk. 2's ændringer ikke vil blive gennemført, men emnet er gået i glemmebogen, idet der er kommet andre ting at bekymre sig for i ejendomsbranchen.

Vi har ikke set det endnu, men der forventes store prisfald ikke blot for parcelhuse og ejerlejligheder, men i særdeleshed for udlejningsejendomme, hvor rigtig mange udlejere har haft problemer med at få den aftalte husleje ind fra deres lejere, der simpelthen står med tomme kasseapparater og på grund af tvangslukning af samfundet ikke har nogen omsætning. Det hjælper næppe at sætte sine lejere på gaden og mange udlejere har da også indgået aftaler om nedsat husleje, udsat betaling med husleje og ejendomsbranchen opfordrer da også til at man går i dialog fremfor i krig, da vi jo stadig kan håbe på at økonomien i samfundet hurtigt retter sig.

Det er lidt interessant at se, hvorledes aktiemarkedet i stor udstrækning efter nogle gevaldige kursfald er ved at genvinde meget af det tabte terræn, og kursen på aktier er jo udtryk for forventningen til fremtiden, og den er lige her en del bedre end man nok havde forventet ved udbruddet af pandemien, men vi er langt fra slutningen af denne og mangt og meget kan nå at ske endnu.

De nye ejendomsvurderinger lader stadig vente på sig, men håbet om at der kan komme en vurdering med tilbagevirkende kraft til 01.01.2020 er endnu ikke opgivet. Man har haft nogle prøvevurderinger, der generelt ikke blev modtaget særligt pænt af husejerne. Når vi først kender vurderingerne, vil vi have grundlaget for boligbeskatningen for 2021 og fremover. Det er interessant for boligejerne hvad ejendomsvurderingen bliver i 2020, da alle i øjeblikket lever med en god portion usikkerhed i forhold til, hvad de fremtidige ejendomsskatter for deres bolig vil blive i 2021 og frem. Det er tanken at ejendomsvurderingerne for 2020 løbende bliver frigivet fra starten af dette (2.) kvartal. Når det virker, skulle det være muligt at kunne gå ind på SKATs hjemmeside <http://www.vurdering.skat.dk/ejendomsvurdering> (da disse linjer skrives, er der ikke noget nyt i Frederikssund).

Vi fik som bekendt vores nye bro, Kronprinsesse Marys Bro, der under stor festivitas blev åbnet den 28. september 2019, men siden festen blev holdt, har det været så som så med aktiviteten på broen, idet vi jo fremdeles mangler motorvejen. Man kan håbe på, at nu hvor der tales om at anlægsarbejder skal fremmes, at vores motorvej på dén konto kommer foran i køen.

Et andet lettere forfejlet projekt er Vinge, hvor man nu barsler med idéen om en stor del udnyttes med almennyttige boliger, hvilket man jo kan have sine politiske meninger om, men det var i hvert fald ikke det, der oprindeligt var tanken og vi må håbe på at planlæggerne tænker sig godt om, så der ikke bliver tale om en "hovsaløsning".

I Fællesforeningen af Grundejerforeninger på Sjælland, Lolland-Falster, Møn og Bornholm, hvor vi jo er medlem, har vi haft de sædvanlige aktiviteter, hvor der sidste gang var et stormøde den 5. marts i år, og de der deltog fik ud over en god og udbytterig dag også den specielle oplevelse (sidenhen), at det var det sidste store møde man indtil videre kunne deltage i på grund af coronaen.

Landsmødet i Ejendom Danmark blev på grund af coronaen aflyst og er nu udsat til den 26. maj, hvor man satser på at de enkelte deltagere deltager hjemmefra foran deres computer, hvor generalforsamlingen kan opleves livestreamet på samme måde som vi havde det med vores erhvervsforening her i Frederikssund den 28. april.

I Frederikssund Grundejerforening har vi haft et par bestyrelsesmøder og i nødvendigt omfang haft mulighed for at drøfte tingene på mere uformel vis via e-mail.

Der har været en enkelt sag for en parcelhusejer på Lerager, der har det problem at stien ovenfor hans ejendom ved Muldager skrider ned mod ejendommen. Kommunen mener, at ejeren selv skulle have sikret sig mod jordskredet, hvad jeg efter besigtigelse ikke mener, men sagen er indtil videre for vores vedkommende afsluttet med rådgivning, idet bemærkes at medlemmet har sin ejendom til salg.

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

I året 2019 har Huslejenævnet truffet afgørelse i 34 sager – hvilket er knap 18% færre sager end i 2018.

Lejer fik i 47% af sagerne medhold eller delvis medhold.

Udlejer fik i 35% af sagerne medhold eller delvis medhold.

Resten af sagerne blev afvist eller afsluttet før endelig behandling.

Sagerne som udlejer taber, er i rigtig mange tilfælde der hvor istandsættelseskravet ikke er fremsendt rettidigt eller der mangler ind- eller udflytningsrapport.

Hvis lejer får fuldt medhold i Nævnets afgørelse, bliver udlejer ofte pålagt et gebyr – jfr. BRL § 39, stk. 2 - som pt. udgør kr. 2.180,00.

Til slut vil jeg gerne takke mine bestyrelseskolleger for såvel faglig som socialt inspirerende samarbejde og i øvrigt gøre opmærksom på, at der er lagt op til genvalg på alle

poster, således at vi forhåbentlig til næste år kan holde en mere almindelig generalforsamling, hvor vi vil forsøge at få gennemført det indslag, som vi havde forberedt til i år.

Jens Thoregaard