

BERETNING i FREDERIKSSUND GRUNDEJERFORENING 2021

Den 30. april 2019 havde vi sidst en normal generalforsamling i vores forening, men inden vi havde fået planlagt generalforsamling i 2020 blev Danmark lukket ned den 10. marts 2020, så vores generalforsamling i 2020 den 12. maj blev afholdt i en meget forenklet form, hvor vi alene mødte 2 fra bestyrelsen, så det er rart igen (næsten) at være på sporet, dog således at vi dels har fravalgt det underholdende indslag dels, fordi vi jo i første halvdel af 2021 også har haft coronarestriktioner, har valgt at udskyde generalforsamling her til sensommeren.

Danmark blev, som allerede nævnt, lukket ned den 10. marts 2020, men stille og roligt hen over sommeren tog smittetrykket af og selvom der var forlydender om en 2. bølge i Sydeuropa, tog vi det relativt let, men piben skulle snart få en anden lyd, idet 2. bølge også kom til Danmark, hvor restriktioner, rejsevejledninger etc. på ugentlig basis blev skærpet og først her i begyndelsen af sommeren 2021 er der blevet lempet pænt, selvom spøgelse, nu med diverse varianter, er i kulissen. Butikker, restauranter og skoler kører igen stort set som de skal, ligesom vi har kunnet tage på sommerferie uden de helt store problemer, så lad os håbe at pandemien er slut for denne gang og ikke igen blusser op, hvilket der på grund af den store vaccinationskampagne vel er mindre risiko for.

Aktiemarkedet har i perioden vist sig særdeles stabilt for ikke at sige positivt, idet der har kunnet hentes en del gevinster på det marked. Aktierne er imidlertid begyndt at falde lidt i kurs, dels på inflationsrygter, dels på grund af stigende renter. De fleste i forsamlingen her husker renter på omkring 20 % pa., så man har måske svært ved at forstå, at det kan have så stor indvirkning på økonomien, at renten stiger til 0 eller måske lidt over. Hvor vi lander, kan man kun gisne om, men en betydning har det.

Der tales til stadighed om indgreb på boligmarkedet, der i hvert fald i storbyerne og tæt derpå har været glohedt. Jeg tror ikke nogen politiker har mod til at lave indgreb, da der simpelthen er for mange stemmer i ejerboligerne.

For også at takkes de mange andelshavere, hvoraf vel en betydelig del stemmer på regeringen og dens støttepartier, har man på grund af "Blackstone" indgrebet lavet en særregel for andelsboliger, hvor man kunne fastfryse valuarvurderinger lavet før 1. juli 2020, og på det seneste har man afskaffet offentlig vurdering af andelsboliger, hvorfor man nu alene kan køre med anskaffelsessummen eller en valuarvurdering. Det er muligt at lave en ny valuarvurdering, men så har man ikke længere den sikkerhed, der ligger i fastfrysningen.

Apropos ejendomsvurdering så er det nu de nye vurderinger sendes ud – ja det har man også sagt de seneste par år, men nu skulle det være ganske vist, i hvert fald hertil efteråret og først i foråret 2022 og virkningerne slår jo først rigtigt igennem i 2024, så lad os nu se hvordan det hele ender.

Coronakrisen har på ingen måde været som finanskrisen dels, som allerede bemærket, har aktierne haft det godt, dels har der været rigtigt godt gang i byggeriet vel nærmest det man kunne kalde et byggeboom, og interessen for at købe bolig er, som sagt, imponerende stor, og da megen aktivitet i samfundet kommer fra byggebranchen, som afledede værdier, har Danmark generelt set klaret sig ganske pænt i den forgangne tid. Inden for vores medlemskreds er der dog mange erhvervsudlejere, herunder specielt med butikslokaler og restaurationer, hvor man har haft det rigtig skidt, da lejerne ikke har haft nogen særlig indtægt, så der har været en rekordstor gæld fra lejere til udlejere om end statistikken for hele landet (incl. hoteller) viser, at det astronomiske beløb er for pænt nedadgående. Der har været lukninger, konkurser og i det hele taget forfærdelig triste forhold i den del af branchen, men de, der har overlevet, ser ud til nu igen at kunne få gang i hjulene. I modsætning til ovennævnte er efterspørgslen på kontorlejemål især i større byer pludselig steget, så der er også lys i alt det mørke.

Regeringen har bortset fra indgreb overfor ejerboliger dog lavet nye begrænsninger for ejendomsejere. Eksempelvis er der nu indført bopælspligt fra 1. januar 2021 i ny-byggeri, så "fidusen" med ikke at tilmelde nogen til en nyopført ejerlejlighed for at bruge det som sommerhus, har ikke længere sin gang på jorden.

De ejendomsejere, der har en portefølje i et selskab, må ud over manglende mulighed for succession i skattemæssig henseende, når næste generation skal til, også til at leve med en lagerbeskatning fra 2023. De af jer der har aktier i et selskab kender allerede til begrebet, men hvor aktier bliver børsnoteret, er det væsentligt sværere at vurdere om en ejendom er steget og i givet fald med hvilket beløb i det forgangne år. De fleste af jer kan nok ånde lettet op, idet laggerskatten kun gælder for udlejningsejendomme (ejret af selskaber) til en værdi over 100 mio. kroner. Skat anslår, at det drejer sig om ejendomme til en samlet værdi på kr. 350 mia., der er i spil. Lovforslaget er i høring til 1. halvår 2022, så meget kan ske, men det er fremdeles vores ven, Arne, der spørger i kulissen, og i samme åndedrag er man nu også begyndt at overveje genindførelse af formueskat på formuer startende fra kr. 3 mio. op til 7,5 mio., men næppe boligejendomme – lad os håbe at det ikke bliver genindført, da det dels provenumæssigt ikke giver så meget (hvis det er samme takster som tidligere), dels er besværligt at håndtere.

Så ind i brændeovnen med det forslag. Er brændeovnen fra før 2003, skal man huske at den skal sløjfes fra og med 1. april 2021, hvor der kom en miljømæssig skærpelse på det område. Udskiftningskravet gælder dog kun ved ejerskifte.

Den såkaldte 15 %-regel, hvor man plus/minus 15 % kan sælge en ejendom til ejendomsvurderingen til nærtstående i op- eller nedadgående retning, har været udfordret. Skat har i flere tilfælde tilsidesat reglen, der også er cirka 40 år gammel, men nu har højesteret slået fast, at den omstændighed at Skat ikke kan finde ud af at udkomme med nye vurderinger må være Skats problem, hvorfor 15 %-reglen fremdeles gælder uanset hvor himmelråbende forkert vurderingen måtte være. Skat har dog stadig mu-

lighed for at tilsidesætte reglen, hvor der er tale om ændrede forhold, så som en bygningsmæssig ændring/forbedring af en ejendom siden vurderingen blev lavet og uden de bygningsmæssige forbedringer har været genstand for en omvurdering.

Udover de skærpede miljøkrav generelt skærpes kravene også løbene til affaldssortering, hvor det ikke mindst i udlejningsejendomme kan være noget udfordrende, men institutionen ”sortering” er kommet for at blive, så det kan man lige så godt vænne sig til, hvad vi vel alle dybest set også mere eller mindre synes er en samfundsmæssig god idé.

Inden for det lovgivningsmæssige skal jeg ud over ovennævnte blot nævne, at man jo er i gang med en sammenskrivning af lejelovene. Umiddelbart lyder det jo forjættende, men da der reelt ikke er tale om nye regler, virker det en smule uinteressant, men lad os nu også her se, hvad det bliver til.

I Fællesforeningen skulle vi have haft afholdt et gå-hjem-møde den 8. oktober i Sorø, hvor Sorø Grundejerforening havde sammensat et spændende program, men også dette måtte aflyses på grund af coronaen. Mødet forventes vi med nogenlunde samme indhold afviklet i Sorø, onsdag den 29. september 2021.

Vores formandsmøde i Fællesforeningen på Svogerslev Kro måtte også aflyses. Først havde vi booket på Svogerslev Kro, så gik de konkurs, og vi fik flyttet engagementet til Skomagerkroen, men det møde blev så også indhentet af coronarestriktioner og måtte derfor aflyses.

Den store publikumsmagnet ”Køgemødet” i Fællesforeningen var planlagt til den 5. marts, men det kunne jo heller ikke lade sig gøre. I første omgang blev mødet ombooket til 11. juni, men da det også var for usikkert blev mødet ændret til et virtuelt møde, som de færreste dog fik glæde af, idet der kun var et par og 20 tilmeldinger. Annonceringen i ”Nyheder fra ED” og cirkulæreskrivelser til foreningernes formænd var tilsyneladende ikke kommet så godt ud til den brede medlemsskare, så det kan man jo ærgre sig lidt over, men der er ikke noget at gøre ved det, andet end at håbe at Køgemødet i 2022 fredag den 4. marts bliver, som vi tidligere har oplevet det.

Møderne i ED har også været henvist til den digitale verden, i hvilken forbindelse jeg kan nævne, at begrebet ”Delegeret” er afskaffet ved vedtægtsændring i 2020, hvor det blev besluttet at de såkaldte delegeretmøder skulle afløses af møder for alle, hvilket indtil nu ikke har været muligt at gennemføre på grund af restriktionerne.

Fra Huslejenævnet har jeg fået følgende indlæg:

Huslejenævnet behandler sager om fx:

- Lejens størrelse
- Depositum og forudbetalt leje
- Varsling af lejeforhøjelse

- Forbrugsregnskab
- Udlejers pligt til renholdelse og vedligeholdelse
- Lejers pligt til vedligeholdelse
- Omfanget af lejers pligt til at betale for istandsættelse ved fraflytning
- Afregning af depositum ved fraflytning
- Regnskab for konti til ind- og udvendig vedligeholdelse.
- Husorden

Det koster kr. 315 i administrationsgebyr at indbringe en klage for Huslejenævnet.

I 2020 blev der i Huslejenævnet afholdt i alt 9 møder. Herudover blev der afholdt enkelte online møder via teams, hvor sager uden besigtigelse blev behandlet.

I alt blev der behandlet 51 sager, hvor lejer fik medhold eller delvis medhold i 45,1 af dem. Udlejer fik medhold eller delvis medhold i 29,4%. Resten af sagerne blev afvist eller afsluttet før endelig behandling.

Og så til sidst et hjertesuk. Hvorfor skal vi bag i køen her i Frederikssund, når der deles motorveje ud? Det havde været klædeligt om motorvejen havde været på plads da den nye bro blev indviet. Vejdirektoratets medarbejdere troede faktisk, at den var der, da man gik i gang med broen, og først der (man tror det er løgn) opdagede man, at der ikke var lavet til- og frakørselsanlæg på østsiden, så Folketinget måtte i hast acceptere en tillægsbevilling på vist omkring 600 mio. for at få den detalje på plads. Nu afskaffer man så brugerbetalingen for at give os lidt til trøst, men mon ikke den gave medfører større pres på vejen der, hvor motorvejen skulle have været?

I efteråret 1998 blev jeg valgt ind i bestyrelsen for Frederikssund Grundejerforening, hvis formand jeg har været siden generalforsamlingen i 2007. Efter at have bestridt formandsposten i 14 år og været i bestyrelsen i 23 år, mener jeg at nye kræfter må til, og jeg har derfor valgt ikke at genopstille, men jeg vil se frem til fremdeles at komme til foreningens møder.

Som formand vil jeg gerne sige tak for mange hyggelige stunder og for det forgangne år vil jeg gerne takke mine bestyrelseskolleger for et såvel fagligt som socialt inspirerende samarbejde, som jeg har haft stor glæde af. En særlig tak til Karin Hansen, der ligeledes fratræder bestyrelsen, hvor hun har været et aktivt og engageret medlem.

Jens Thoregaard