



Boligadministratorerne informerer

Dette er Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 3 i 2015. Hvis du har spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan du som altid henvende dig til din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Lejeloven i praksis.....	2
Medarbejdernyt	7
Ferieudlejning gennem Airbnb og lignende	8
Fakturaer til betaling og godkendelse.....	11
Julen er gavernes fest.....	12
Jul og nytår hos Boligadministratorerne	13



Lejeloven i praksis

Som bekendt trådte en række ændringer af Lejeloven og Boligreguleringsloven i kraft med virkning pr. 1. juli 2015. Lovændringerne er siden blevet fulgt op af flere vejledninger og bekendtgørelser, der skulle være med til at bringe klarhed over de nye regler, hvilket der har været behov for. Den nye lejelov har nemlig ikke bragt den forenkling og modernisering af reglerne, som der er blevet lagt op til – tværtimod.

Der er i de nye regler indført skærpede krav til udlejerne og på flere områder, er reglerne ændret således, at der er en øget risiko for at begå fejl, som kan medføre tab for udlejer. Det er derfor vigtigt at gøre sig klart, hvilke nye krav der er kommet og hvilke sanktioner, der er indført overfor udlejer. Nedenfor er ændringerne anført i hovedtræk.

Ændringerne gælder som udgangspunkt alle fra 1. juli 2015, men der er undtagelser. For alle ændringerne gælder det, at der kan være forskel på, hvad der er gældende afhængig af hvilken type ejendom, lejemålet er beliggende i: storejendomme, småhuse, 80/20 ejendomme etc.

Nye regler og ny typeformular

- Alle lejeaftaler, der er indgået den 1. juli 2015 og derefter skal følge de nye regler.
- Ny typeformular A - 9. udgave skal anvendes fremover.

Obligatoriske ind- og fraflytningssyn

- Pligt til at indkalde til og afholde ind- og fraflytningssyn.
- Indflytningssynet skal afholdes i forbindelse med indflytningen, der skal gives et rimeligt varsel.



- Pligt til at udarbejde en ind- og fraflytningsrapport.
- Pligt til at udlevere rapporterne fysisk til lejer ved selve synet.
- Konsekvensen ved manglende overholdelse af frister, indkaldelse, afholdelse af syn, udlevering af rapport etc. er, at udlejer mister kravet om normal istandsættelse overfor lejer.
- Udlejer har bevisbyrden.
- Udlejer kan fortsat gøre krav gældende om lejers udbedring af skader forvoldt af lejer, hvis de er medtaget i fraflytningssynet, fristerne overholdes etc.
- Pligt til fraflytningssyn også for alle lejeaftaler indgået før 1. juli 2015.
- Fraflytningssyn skal afholdes senest 14 dage efter, at udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning.
- Der skal indkaldes med mindst en uges varsel til synet.
- Udlejer skal tage alle krav med i fraflytningsrapporten ellers er de

som udgangspunkt lejer uvedkommende.

Lejers vedligeholdelsesforpligtelse

- Det kan ikke længere aftales, at lejer skal aflevere det lejede nyistandsat.
- Lejer kan ikke tilpligtes at aflevere lejemålet i bedre stand end det var ved indflytningen.
- Lejers pligt til vedligeholdelse ved fraflytning må alene svare til "normal istandsættelse" ("normal istandsættelse" er en vurdering af, om der er et konkret behov for istandsættelse på fraflytningstidspunktet).
- Aftaler indgået før 1. juli 2015 omkring vedligeholdelse efter de gamle regler er fortsat gældende.
- Det kan ikke aftales, at lejer har anden vedligeholdelse end den indvendige vedligeholdelse, vedligeholdelse af låse og nøgler og vedligeholdelse af en til lejemålet hørende have.



- Man kan således ikke aftale, at lejer skal vedligeholde kummer, cisterner, hårde hvidevarer etc.

Udlejers vedligeholdelsesforpligtelse - vedligeholdelsesregnskaber og 10-årige rullende vedligeholdelses-planer.

For udlejere af ejendomme i regulerede kommuner, som er omfattet af Boligreguleringslovens kap. II-IV (ejendomme med omkostningsbestemt leje) gælder følgende vedrørende vedligeholdelsesregnskaber og -planer.

Vedligeholdelsesregnskaber

- Hvert år inden 1. juli skal ejendommens vedligeholdelsesregnskab opgøres for det forudgående kalenderår.
- Regnskabet skal indsendes til Grundejernes Investeringsfond (GI).
- Regnskaberne skal ligge offentligt tilgængelige på GI's hjemmeside, så lejerne kan se dem der.
- Første indberetning til GI for hidtil ikke bindingspligtige ejendomme

bliver den 30. juni 2016 (inden 1. juli 2016).

- For bindingspligtige ejendomme indberettes som hidtil.

10-årige rullende vedligeholdelsesplaner

- Der skal hvert år inden den 1. juli udarbejdes/revideres en 10-årig rullende vedligeholdelsesplan, første gang inden den 1. juli 2016.
- Planen skal indeholde oplysning om større vedligeholdelsesarbejder, arbejdernes art, forventede gennemførelsestidspunkt og de forventede økonomiske rammer for de enkelte arbejder.
- Udlejer er ikke bundet af de i planen anførte gennemførelsestidspunkter.
- Konsekvensen ved ikke at udarbejde vedligeholdelsesplanen er, at udlejer kan miste retten til at opkræve hensættelsesbeløbene fra lejerne, i perioden indtil planen er udarbejdet.



I ejendomme med beboerrepræsentation gælder særlige procedurekrav.

GI har en hjemmeside, hvor man kan udarbejde sin egen vedligeholdelsesplan – www.ejendomsviden.dk. Hvis ejendommen er bindingspligtig i GI, kan man få hjælp fra en af deres teknikere til udarbejdelsen.

Afskaffelse af trappeleje

- Der kan ikke efter 1. juli 2015 indgås nye aftaler om trappeleje.
- Eksisterende aftaler fortsætter indtil udløb, ny periode kan ikke aftales.
- Om man gyldigt kan aftale lejerabat i det eller de første år efter indgåelsen, vides ikke – det må fremtidig retspraksis afklare.

Nettoprisindeksering af lejen

- I lejemål, hvor lejen fastsættes til det lejedes værdi, kan det aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

- I lejemål med omkostningsbestemt leje, er det efter 1. juli 2015 muligt at vælge at nettoprisindeksregulere lejen. Reguleringsmuligheden er desværre en kompliceret proces med en række begrænsninger.

Forbrugsregnskaber.

Ændringerne på dette område træder i kraft for forbrugsregnskaber, hvor afregningsåret starter den 1. juli 2015 eller senere.

- Udgifter til energimærkning skal fremover fordeles med lige dele over det antal år, energimærket gælder.
- Udlejer har nu mulighed for at få forrentet udgiften i perioden.
- Fordelingsfejl i regnskabet kan fremover alene rettes i det pågældende forbrugsregnskab og kun, hvis der sendes et nyt fordelingsregnskab ud indenfor den ordinære frist for fremsendelse af regnskabet.



Den sidste ændring kan desværre ende med at blive dyr for udlejer, da det ofte ikke vil være muligt at nå at ændre fejlen inden fristen er udløbet. Dette skyldes flere forhold, varmeselskabernes ekspeditionstid, længden af beboernes indsigelsesfrist etc.

Huslejenævnssager

Huslejenævnets kompetencer udvides i henhold til de nye regler, således at de kan træffe afgørelser på flere områder end hidtil.

- De kan give vedligeholdelsespåbud i hele landet.
- De kan tage stilling til udarbejdelse af og gennemførelse af de 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner.
- De kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesbeløb.
- De kan tage stilling til mangler i forbindelse med indflytning.

Det bliver samtidig dyrere at indbringe sager for Huslejenævnet og hvis lejer får fuldt medhold i en indbragt sag,

skal udlejer betale et strafgebyr på p.t. kr. 2.097,00. Til gengæld er gebyret for forhåndsgodkendelse af lejeniveauet for en udlejet enkelt lejlighed sat ned fra tidligere kr. 3.069,00 til p.t. kr. 504,00.

Varsling af omkostningsbestemt leje

Der er tre nye krav til varsling af omkostningsbestemt leje.

- Sammenligningsbudget.
- Oplysning om driftsudgifter og driftsindtægter.
- Oplysning om den fremtidige leje.

Der skal ikke længere medsendes vedligeholdelsesregnskab eller GI-saldomeddelelse, jf. ovenfor.

I ejendomme med beboerrepræsentation er reglerne bl.a. ændret sådan, at man har erstattet den tidligere før-meddelelse og budgetmøde med et før-varsel.



Ovennævnte er alene udtryk for ændringerne i hovedtræk, hvis du har spørgsmål til reglernes betydning for

jeres ejendom, er du velkommen til at kontakte din administrator herom.

Medarbejdernyt

Vores skattede regnskabsmedarbejder **Anne Larsen** går på pension pr. 1. januar 2016, men på grund af afholdelse af restferie, har hun desværre sidste arbejdsdag allerede den 10. december 2015.



Vi benytter lejligheden til at takke Anne for hendes årelange og altid upåklagelige arbejdsindsats. Vi kommer til at savne hende, og håber, at hun ind i mellem kommer forbi, for at fortælle om alt det hun skal nå, nu hun overgår til hendes travle pensionisttilværelse, med familie, sommerhus og fritidsinter-

resser. Hendes arbejdsopgaver vil efter hendes fratræden blive varetaget af vores regnskabsmedarbejder Kim Frausing Jensen.

Vores hidtidige studentermedhjælp; **Mie Kristensen**, har de sidste 3 måneder været igennem et praktikforløb som



ejendomsadministrator hos os, og hun er nu i gang med at skrive sin hovedopgave. Fra januar vil hun være ansat hos os som administratorassistent, i første omgang i en tidsbegrænset stilling.



Ferieudlejning gennem Airbnb og lignende

Året går på hæld, hvilket jo bl.a. typisk bruges til et tilbageblik, for at se hvad året har budt. Et klassisk eksempel på en sådan refleksion er, at se hvilke nye ord vi har måttet lære og integrere i sproget. Et af disse har i år været fænomenet Airbnb. Mange stiftede bekendtskab med det allerede i 2014, men specielt over sommeren 2015 syntes det at blive almindeligt forekommende.

Airbnb er på det nærmeste blevet fællesbetegnelsen for korttidsudlejning af egen bolig eksempelvis ved ferier. Men det er i al sin enkelthed en online markedsplads for udlejning og booking af overnatningsmuligheder, og er bare én udbyder blandt flere.

Erfaringerne viser, at de fleste tror, at man godt må leje sin bolig ud kortva-

rigt, og at mange, det være sig både lejere, andelshavere og ejere derfor gør det uden at spørge hhv. udlejer eller bestyrelse.

Er det så overhovedet tilladt? Et spørgsmål, der er blevet flittigt diskuteret. Allerede i afdækningen af hvad ferieudlejning i grunden er, ligger der en juridisk problemstilling. Udlejningen kan være i strid med selve grundlaget for beboelsesudlejning, da det har karakter af hoteldrift eller i hvert fald en form for erhvervmæssig virksomhed.

Såfremt ferieudlejning i bund og grund er erhvervmæssig virksomhed, vil det i langt de fleste typer af boliger ikke være lovligt. Der er nok ikke tvivl om, at gentagne udlejninger af samme lejer / ejer / andelshaver vil få karakter af erhverv, men spørgsmålet er så,



hvornår denne erhvervmæssige virksomhed indtræder. Den tidligere minister for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen, har udtalt at begrænset udlejning (op til 6-7 uger om året), ikke kan sidestilles med erhvervmæssig virksomhed. Men dette var en politisk udtalelse, snarere end en juridisk og kun en fremtidig juridisk afklaring (det være sig ved lov eller dom) kan give os det endelige svar.

Men selv når vi tillader os at se bort fra, om der er tale om en erhvervmæssig anvendelse, så er det ikke givet, at den enkelte beboer har ret til at leje sin bolig ud selv for en kortvarig periode. Afhængig af boligtypen, gælder der forskellige begrænsninger i retten til at leje sin bolig ud.

Lejeboliger

For lejere må det generelt konkluderes, at en lejers muligheder for korttidsudlejning ikke er gode - først og fremmest fordi en lejer ikke må anvende det

lejede til andet end egen beboelse uden udlejers samtykke. En lejer bør derfor søge tilladelse hos udlejer inden enhver form for videreudlejning.

Ejerlejligheder

Ejere af ejerlejligheder, har noget bedre muligheder for at udleje deres bolig. Ejere skal dog være opmærksomme på, om der i ejerforeningens vedtægter er særlige regler, der begrænser muligheden for udlejning. Selvom der ikke er, bør ejere dog altid sikre sig forinden udlejning ved at søge bestyrelsens accept.

Andelsboliger

Om man som andelshaver har ret til korttidsudlejning afhænger af foreningens interne regler, primært foreningens vedtægter. Langt de fleste foreninger har vedtægter, der sidestiller andelshaveres muligheder for at udleje deres bolig, med den lejerne har jf. Lejeloven, hvorfor andelshaveres udleje også populært forstås som



fremleje. Andelshaverne er altså typisk ikke bedre stillet end lejerne, altså med mindre vedtægterne indeholder regler om en eller anden form for "fri fremleje".

Generelt:

Ovenfor er det beskrevet, hvordan det forholder sig, når *hele* boligen udlejes, hvis kun der udlejes et enkelt værelse, kan mulighederne være flere, da Lejeloven og typisk vedtægterne indeholder særlige regler herom, men igen skal det tilrådes beboeren, at rådføre sig hos udlejer/bestyrelse.

Enhver forening, i særdeleshed andelsboligforeninger, bør forholde sig til denne særlige korttidsudlejning. Hvis det er bestyrelsen, der har den vedtægtsbestemte hjemmel til at godkende "fremleje", så bør bestyrelsens holdning gøres op og udmeldes, så beboerne ved, hvilke regler der gælder. Hvis fremleje derimod ikke tillades efter vedtægterne, eller kun tillades efter

Lejelovens bestemmelser, skal emnet drøftes af foreningen og vedtægterne ændres, hvis der er det fornødne flertal hertil. I er som altid velkomne til at tage fat i jeres kontaktperson hos os, hvis I ønsker vedtægtsændringer drøftet.

Foruden selve tilladelsen til grund for udlejningen, skal den udlejende beboer også være opmærksom på både de skattemæssige forhold, problemer ved lejens fastsættelse og sågar også den tidsbegrænsede udleje. Overstiger indtægterne ved udlejen et vist niveau, skal udlejer svare skat heraf, lejer kan gå i Huslejenævnet og få nedsat lejen, hvis den overstiger den lovlige leje jf. Lejeloven. Lejer kan endvidere søge andre af de særlige beskyttelsesregler, der gælder jf. lejelovgivningen, herunder endda reglerne om tilsidesættelse af hele den midlertidige udlejning. Der er altså alt i alt mange ting, man som udlejende beboer skal forholde sig til, inden man bare følger strømmen og udlejer sin bolig for selv korte perioder.



Fakturaer til betaling og godkendelse

Mange bestyrelsesmedlemmer har taget muligheden til sig, for selv at uploade bilag til godkendelse og betaling via foreningens hjemmeside.

Enkelte har påtalt, at det har været lidt besværligt, at man først skal logge sig på som bestyrelsesmedlem og siden igen som redaktør, for at kunne uploade bilagene. Vi har derfor videreudviklet systemet og tilføjet en funktion, så det bliver lettere for bestyrelser, at lægge bilag op til godkendelse.

Under sektionen "For bestyrelsen" på foreningshjemmesiden, er der tilføjet en side ved navn "Opret bilag til godkendelse".

For bestyrelsen

Dokumentarkiv

Kontakt
administrationselskab

Web-administration

Sommerfester

Referater

Kalender

Rediger hjemmesiden

Anmeld forsikringskade

Opret bilag til godkendelse



Ved brug af denne side slipper bestyrelsen for, at skulle logge sig ind som redaktører af hjemmesiden for at uploade bilag – det hele kan nu klares udelukkende med koden til forummet "For bestyrelsen"



Julen er gavernes fest

Nogle mener, at julen er børnenes fest, men gaverne holder sig typisk ikke tilbage og hvordan er det nu, det er med gavegrænser og skat.

Medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer, beboere med flere kan som hovedregel kun modtage gaver og mindre personalegoder for op til maksimalt 1.100 kr. om året uden at betale skat. Men der er herudover nogle særlige regler.

De 1.100 kr. er til gaver, påskønnelse med videre set over hele året, og julegaven alene må højst have en værdi på 800 kr. Ud over gavernes værdi i kroner og ører skal man også være opmærksom på, hvad det er for gaver, man giver. Kontantgaver er altid skattepligtige, og det er gavekort også. Der er dog den undtagelse, at gavekort godt kan gives skattefrit, hvis det giver

adgang til at modtageren kan vælge fra en liste med forskellige gaver.

Som en undtagelse er der ingen faste grænser for værdien af lejlighedsgaver. Lejlighedsgaver større end, hvad der almindeligvis anses for passende, er dog fuldt skattepligtige. En lejlighedsgave af usædvanlig størrelse, skal modtageren betale skat af. Lejlighedsgaver er almindelige gaver, der markerer en privat mærkedag eksempelvis i forbindelse med fødselsdag, barnedåb, konfirmation, bryllup og lignende.

Kort opridset udløser gaver over 1.100 kr. for et helt år, en julegave over 800 kr. og gavekort i al almindelighed skattepligtigt. Man kan som forening godt vælge at overskride disse regler, men foreningen bliver da pligtig til at indbetale gaven til skat.



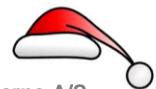
Jul og nytår hos Boligadministratorerne

Vi har traditionelt altid udsendt lomme-kalendere for det nye år sammen med vores julekort. Vi brød traditionen sidste år, fordi mange har skrottet de gamle papirkalendere til fordel for nogle elektroniske af slagsen.

De som stadig holder af de gamle papirkalendere, kan selvfølgelig kontakte os og få nogle udleveret. Kontakt os pr. mail (f.eks. jm@boadm.dk), telefon eller læg gerne vejen forbi.

Her afslutningsvist benyttes lejligheden til at orientere jer om, at vi som sædvanligt holder kontoret lukket mellem jul og nytår. Vi kan derfor ikke træffes i perioden 24. december 2015 til og med 3. januar 2016.

Vi ønsker kunder og samarbejdspartnere en glædelig jul og et godt nytår.



Boligadministratorerne A/S
Den 8. december 2015