



Boligadministratorerne informerer

Dette er Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 7 i 2014. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man som altid henvende sig hos sin 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

Afslag i købesum.....	2
Lave renter på andelsboliglån	4
Fakturaer til betaling via foreningshjemmesiderne ...	4
Affald og juletræer i Københavns Kommune	5
Jul og nytår hos Boligadministratorerne	6



Afslag i købesum

I november afsagde Højesteret en dom vedrørende mangler ved forbedringer i andelsboliger, dommen er interessant, idet den går imod en tidligere dom fra landsretten, der afgjorde, at et prisnedslag som følge af mangler ved en forbedring, ikke kunne overstige forbedringens værdi.

Dommen omhandler en andelsoverdragelse i 2002, hvor andelen var solgt til maksimalprisen. Køber havde derudover betalt knap 40.000 kr. for et forbedret badeværelse. Ved syn og skøn i 2012 blev det konstateret, at badeværelset ikke var håndværksmæssigt korrekt udført. Det blev skønnet, at en komplet udbedring ville koste 175.000 kr. Køber havde derfor forlangt et prisnedslag fra sælger på 175.000 kr.

Højesteret udmålte købers fradrag til knap 30.000 kr., hvilket ligger i tråd med tidligere retspraksis, da fradraget er mindre en forbedringens værdi, men Højesterets argumentation afviger fra tidligere praksis.

Jævnfør Højesterets præmisser fremgår det, at fradraget ikke alene kan gives i forbedringsværdien, men skal foretages i den samlede købesum. Det forhold, at købesummen efter andelsboliglovens regler om maksimalpris skal specificeres, herunder på andel i foreningsformuen og individuelle forbedringer, ændrer ikke på, at et eventuelt afslag kan foretages i hele købesummen.

At Højesteret så alligevel fastsætter fradraget væsentligt lavere, end udbedringen i 2012 blev skønnet til,



skyldes flere andre forhold bl.a. hensyntagen til, at andelen var solgt til maksimalprisen. Men selv hvis parterne ikke havde handlet andelsboligen til maksimalprisen, men til en lavere markedsværdi, skulle afslaget ikke udmåles til et beløb svarende til de samlede udbedringsudgifter, som anslået af skønsmanden. Udmålingen skal ske efter en samlet bedømmelse under hensyn til bl.a. følgende forhold:

- at der i almindelighed skal ses bort fra udgifter til udbedring af skader på bygningsbestanddele, som det påhviler tredjemand at vedligeholde.
- at udgifterne skal omregnes til prisniveauet på handelstidspunktet.
- at køberens nytte af forbedringen fra handelstidspunktet til udbedringen skal medregnes.

- at der ved udbedring ikke sker udskiftning af gammelt med nyt.

Som det kan udledes af ovennævnte, er prisfastsættelse af mangelfradrag en kompliceret affære, der er mange hensyn at tage, måske væsentligst af alt, at en køber ikke kan forlange, at sælgeren skal udskifte gammelt til nyt, idet køber derved ville få en forhøjet brugsværdi, uden at skulle betale for det.

Dommen gør det ikke nødvendigvis nemmere at taksere et afslag grundet mangler, måske snarere tværtimod, idet man ikke nu "bare" kan tage for givet, at et afslag grundet mangler, ikke kan overstige forbedringens værdi.



Lave renter på andelsboliglån

I gennem de seneste måneder er renten på andelsboliglån faldet, ifølge pris-sammenlignings-portalen Mybanker. En gennemgang af bankernes markedsførte renter viser, at de billigste lån starter med en rente helt nede ved 3,50 procent.

Det er en glædelig og passende udvikling fra, at bankerne en overgang tilsyneladende nærmest sidestillede andelsboliglån med forbrugslån.

Det skønnes, at den gennemsnitlige rente på andelsboliglån er faldet med over 1 procentpoint siden starten af 2013.

Hvis man derfor har en rente på sit individuelle andelsboliglån på mellem 6-8 %, kan der være mange penge at spare ved at undersøge markedet eller bare ved at gå i forhandlinger med ens eget pengeinstitut.

Fakturaer til betaling via foreningshjemmesiderne

Mange foreninger oplever at det kan være besværligt, dels at få sendt

fakturaer til betaling og dels at få dem godkendt med det antal bestyrelses-



medlemmer, som foreningens vedtægter foreskriver.

Firmaet Probedo har tilbudt et modul, som kan tilknyttes foreningshjemmesiderne, med hvilket fakturaer for betaling nemt, sikkert og hurtigt kan blive både godkendt og overgivet til os for betaling.

Dette modul har vi tilkøbt, hvorfor man vil kunne opleve enkelte mindre ændringer på foreningshjemmesiden, hvis

man logger sig på som redaktør. Løsningen implementeres i starten af 2015, hvorefter der vil blive udsendt en vejledning, i hvordan modulet fungerer.

Det er selvfølgelig helt frivilligt, om man vil bruge denne nye løsning, eller den "gode gamle" med attesterede fakturaer, der overbringes fysisk eller via en mail.

Affald og juletræer i Københavns Kommune

Nem er det nye kodeord for det offentlige åbenbart også, når det gælder affaldshåndtering i Københavns Kommune. Her fra december 2014 skal alle bestillinger og henvendelser om affald i

Københavns Kommune foregå via den elektroniske selvbetjeningsløsning "Nem Affaldsservice" på www.kk.dk/affald.



Nem Affaldsservice erstatter den hidtidige løsning kaldet "Københavns Affaldsservice", telefonnummer og mailadresse til sidstnævnte er nu lukket. Det at deres affaldsservice nu udelukkende skal foregå som en digital selvbetjening fortjener åbenbart definitionen Nem.

Apropos affald midt i denne juletid, indsamler Københavns Kommune igen juletræerne separat, så de kan kompo-

steres og blive til muldjord, i stedet for at blive brændt af. Juletræer fra etageejendomme skal af beboere/affaldsansvarlige afleveres på en opsamlingsplads/standplads, der er godkendt i Nem Affaldsservice. Fra den 22. december 2014 kan der bestilles afhentning af juletræer på Nem Affaldsservice.

Jul og nytår hos Boligadministratorerne

Her i forbindelse med julen og ved indgangen til det nye år har vi hos Boligadministratorerne brudt en årelang tradition, i det vi ikke har vedlagt lommekalendere for det kommende år til årets julekort.

Det har vi valgt, fordi mange i dag bruger elektroniske kalendere. Vi er opmærksomme på, at der stadig er mange, der holder fast i de traditionelle fysiske lommekalendere, hvorfor man kan kontakte os, hvis man ønsker



nogle tilsendt. Kontakt os i givet fald pr. mail (f.eks. mhh@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 2014 til og med 4. januar 2015.

Vi benytter lejligheden til at ønske kunder og samarbejdspartnere en glædelig jul og et godt nytår.


Boligadministratorene A/S
Den 19. december 2014