



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 1 i 2013. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne kontaktes.

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

Indhold

Værdi af en renteswap skal indgå i andelsværdien..	2
Forældrekøb – ny afgørelse	3
Administrators eventuelle konkurs	4
Vedtægtsændringer i forslag	5
Hjælp til fastsættelse af den korrekte leje.....	7
Andelsboliglån	8
LED-belysning	9
Konflikthåndtering.....	10
Ombygninger - ændring i bygningsreglementet	11



Værdi af en renteswap skal indgå i andelsværdien

Fredag den 18. januar annoncerede pressen en højesteretsdom som en stor nyhed. Den blev suppleret med oplysning om, at mange andelshavere nu kunne rejse krav om overpris mod sælgerne af deres andelsboliger

Der er imidlertid tale om en let overdri- velse, idet Højesteret alene stadfæste- de den praksis, der hidtil har været anbefalet i forhold til beregning af andelsværdien i foreninger, som har indgået en renteswap-aftale.

Dommen er således en blåstempling af Erhvervs- og Byggestyrelses vejleden- de udtalelse fra 2010. Der har været personer, der har gjort sig til talsmænd for, at denne udtalelse ikke var korrekt, hvilket nu er blevet prøvet ved Højeste- ret.

Dommen betyder, at renteswap-aftalen uomtvisteligt skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi, når andelsværdien beregnes efter valuar- vurdering eller den offentlige vurdering.

I de ejendomme vi administrerer, der har indgået renteswap-aftaler, har vores anbefaling netop været at følge Erhvervs- og Byggestyrelses vejleden- de udtalelse fra 2010. Der er i vores regi derfor ikke tale om ændring af praksis.

Yderligere information og dommen kan findes på internettet på adressen:

www.abf-rep.dk/nyheder/2013/renteswap.



Forældre køb – ny afgørelse

I flere andelsboligforeninger er der via vedtægterne åbnet op for forældre køb i foreningen. Forældrene erhverver således en andelsbolig, som så lejes ud til deres barn. Det er en konstruktion, der er relativ udbredt inden for ejerboliger. Men skattemæssigt viser det sig nu, at der er en væsentlig forskel på, om du lejer en andelsbolig eller en ejerbolig ud til dit barn. Der er for nylig kommet bindende svar fra Skatterådet, hvorefter udlejning af andelsboliger ikke kan indgå i den såkaldte virksomhedsordning.

Familier, som har anvendt virksomhedsordningen, risikerer nu at få et skattesmæk. Virksomhedsordningen bliver brugt af langt de fleste, som har købt ejerlejlighed som forældre køb, fordi den giver fuldt rentefradrag, når købet af lejligheden skal finansieres.

Men med Skatterådets svar gælder den mulighed altså ikke, hvis man køber en andelslejlighed og lejer ud til sit barn. Det udelukker naturligvis ikke køb af andelsboliger som forældre køb, men en del af det økonomiske incitament er forsvundet.

Der findes dog et alternativ for forældrene. Barnet kan i stedet for selv købe andelsboligen finansieret ved et "forældre lån". Ved at yde barnet et såkaldt anfordringslån, får barnet mulighed for at låne både rente- og afdragsfrit af forældrene til køb af andelsboligen. Denne mulighed kan overvejes, men som altid kan fordele og ulemper ved disse forældre køb ikke gøres op generelt, da de er meget individuelle og afhænger af udbud, pris, privatøkonomi m.m.



Administrators eventuelle konkurs

Der har været skrevet meget om Scandia Housing og den konkursbegæring, der er indgivet imod dem. Mange kunder/udlejere risikerer i den konkrete sag at blive ramt gennem manglende afregning af husleje, deposita og flytteopgørelser.

Foreningsbestyrelser og beboere kan i den sammenhæng få tanken, hvad ville der ske, hvis det utænkelige indtrådte - at administrator gik konkurs. Konsekvensen af administrators konkurs afhænger af den måde administrator håndterer kundernes midler på.

Såfremt administrator ikke bruger individuelle konti for hver enkelt kunde, vil kundernes indbetalinger blive lagt sammen med administrators egne midler. Kundernes penge vil i den situation ikke have en særlig retsstilling

ved en konkurs, og der vil da være en reel fare for, at pengene tabes.

Ejendomsforeningen Danmark, der er en sammenslutning for administratorer, har et sæt etiske normer, som medlemmerne er bundet af. Af disse normer fremgår det, at administratorer, der modtager penge fra kunden eller på dennes vegne, omgående skal indsætte disse på en separat konto i et pengeinstitut i kundens navn.

Vi er medlem af Ejendomsforeningen Danmark og vi har altid alene anvendt vore kunders egne konti for håndtering af foreningernes midler. Alle transaktioner går direkte ind og ud af foreningernes konti, lige fra betaling af købesummer, indbetaling af deposita, forudbetalt leje og den løbende opkrævning. Såfremt dette ikke var



tilfældet, ville det blive påtalt og medtaget i påtegningen ved revisorerens gennemgang af foreningernes årsregnskaber.

Det er heldigvis sådan, at langt de fleste administratorer anvender den praksis i dag, og foreningerne har derfor en yderst begrænset risiko for tab, ved administrators konkurs.

Vedtægtsændringer i forslag

Mange andelsboligforeninger står foran årets ordinære generalforsamling. Det er et naturligt tidspunkt at kigge på nyttige vedtægtsændringer, således vedtægterne tilpasses nutiden.

I det følgende præsenterer vi nogle mulige vedtægtsændringer. Vær opmærksom på, at foreninger er forskellige og det er ikke alle forslag, som er lige egnede for alle.

Bankgaranti:

Der ønskes i stigende grad bankgaranti ved andelsoverdragelser fra sælgerside. Det synes naturligt ved aftaler med lang overdragelsestid, da det er bundet med stor risiko for sælger, hvis køber ikke kan rejse den fornødne finansiering. Det kan overvejes, at føre til vedtægt, at køber skal stille bankgaranti efter aftaleindgåelse, hvis overdragelsen ligger mere end f.eks. en måned efter aftaleindgåelsen.

**Bestyrelsessammensætning:**

I nogle foreninger er det ikke vedtægtsbestemt, hvad der sker i formandens fravær, det være sig enten midlertidigt eller ved fratræden. Ved formandens fratræden anbefales det, at næstformanden indtræder i formandens sted indtil førstkommende generalforsamling. Næstformanden bør herudover ved behov træde i formandens sted, hvis formanden er midlertidigt fraværende.

Boligafgiftsstigning:

Fornødne og fremtidssikrende boligafgiftsstigninger er i mange foreninger en tilbagevendende debat. Vi anbefaler en jævnt stigende boligafgift svarende til for eksempel den almindelige prisindeksregulering.

Hvis der føres en sådan reguleringsbestemmelse til vedtægt, undgår man

de tilbagevendende diskussioner og det sikres, at foreningens budgetter følger med tiden, som foreningens udgifter gør det.

Depositum

I andelsboligforeninger med lave andelsværdier, kan foreningerne opnå store tab ved eksklusion og/eller fraflytning i form af restancer og afregning af forsyningsregnskaber. Såfremt andelsværdierne ikke overstiger eksempelvis 6 måneders boligafgift kan det overvejes, at opkræve et depositum, således at der minimum indbetales en sikkerhed svarende til 6 måneders boligafgift.

På denne måde stilles der også et vist krav til købers seriøsitet og betalings-eвне. Opkrævning af depositum skal dog naturligvis ikke vedtages således, at det hindrer salget af andelene.



Hjælp til fastsættelse af den korrekte leje

Den 12. december 2012 fremsatte ministeren for by, bolig og landdistrikter lovforslag nr. 99 med forslag om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af leje m.fl. Forslaget har bl.a. til formål at skabe større sikkerhed for ejere og lejere om huslejens størrelse og boligens lovlighed.

Hvis man som andelshaver eller ejerlejlighedsindehaver ønsker at fremleje sin lejlighed ud, er forholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager reguleret af lejelovgivningens regler, herunder reglerne omkring fastsættelse af husleje.

Det kan være vanskeligt for den enkelte andelshaver eller ejerlejlighedsindehaver at sikre sig, at den aftalte leje svarer overens med den lovmæssigt korrekte leje for lejemålet.

For at imødekomme dette har ministeren på området nu foreslået, at det fremover skal være muligt for andelshavere og ejerlejlighedsindehavere at få en forhåndsgodkendelse af huslejen i huslejenævnet. Forslaget lægger op til, at brugerne af systemet selv skal betale fuldt ud for forhåndsgodkendelsens udarbejdelse. Det er således en del af forslaget, at en ansøger skal betale kr. 3.000,00 for indhentelse af en forhåndsgodkendelse omkring huslejens størrelse.

Det er hensigten, at forslaget skal træde i kraft den 1. april 2013. Vi vil følge behandlingen af forslaget og orientere nærmere, når der foreligger en vedtaget lov



Andelsboliglån

Andelsboliger er efter finanskrisen blevet dyrere at finansiere. Bankerne har gennemført store rentestigninger, og mange andelshavere betaler i dag 8 til 10 % på deres andelsboliglån, og nogle endda endnu mere.

Renterne er derved sammenlignelige med rentefastsættelsen for forbrugslån. Dette kan undre, da andelsboliglån burde være langt mere attraktive for bankerne. Dels er seriøsiteten bag et boliglån oftest højere, og banken kan typisk opnå en solid sikkerhed gennem pant i den berørte andel.

Der er dog en udvikling i gang i forhold til lån i andelsboliger. Nye banker, som f.eks. svenske Handelsbanken, har meldt deres ankomst på markedet. De har entreret med meget lave og yderst konkurrencedygtige rentesatser.

De nye bankers succes har spredt sig som ringe i vandet, idet de store danske banker så småt er begyndt at ændre praksis. Senest har Danske Bank og Nordea udmeldt ny prispolitik på andelsboligområdet. Endelig har pensionskasserne udvist interesse for området, som det for eksempel er sket gennem www.ditboliglaan.dk.

Hvis man som andelshaver ikke kan få forhandlet fornuftige vilkår på plads hos ens bank, bør man afsøge markedet, da markedet nu byder på større konkurrence og langt lavere rentesatser, end det ellers har været set siden finanskrisens indtog.

Der skal således herfra lyde en opfordring til alle andelshavere om at holde fokus på rentefastsættelsen af ens andelsboliglån.



LED-belysning

LED-belysning er oppe i tiden med god grund. I forhold til traditionel belysning som glødepærer og lysstofrør, opnås med LED-belysning ofte en stor driftsbesparelse. Selv i forhold til sparepærer, kan der være penge at hente.

De store besparelser hentes gennem et lavt elforbrug samt den lange levetid. LED-pærer har en levetid på op til over 50.000 timer, mens sparepærer til sammenligning kun har en levetid på 10.000 timer, lysstofrør 20.000 timer og halogenpærer alene ca. 2.000 timer.

Tidligere kendtes LED-belysning især på dets klare blålige skær, men udviklingen er gået stærkt, og LED-belysning fås nu også i varme hvide farver. Dermed kan LED også bruges privat og på ejendomme som en erstatning for halogen- og glødepærer.

Da LED-belysning giver et koncentreret lys, har lang levetid og tåler meget lave temperaturer, er det især velegnet til kælder-, opgangs- og udendørsbelysning. Her er ofte tale om mindre belysningsarealer til dørpartier, husnummer, færdselsbelysning, havelamper m.v.

Da LED-belysning tænder straks, er det yderligere en fordel for arealer med tænd og sluk funktion som f.eks. opgange og kældre.

Vi anbefaler LED-belysning både i takt med den løbende udskiftning samt i forhold til potentielle besparelsesprojekter på ejendommen. Det viser sig ofte, at tilbagebetalingstiden for en investering i LED-belysning er tjent hjem på meget kort tid.



Konflikthåndtering

Driften af en andelsboligforening byder på mange situationer, der kan skabe konflikter. Naboer kan være generet af hinanden, køber og sælger af en andelsbolig kan komme uoverens vedrørende prisfastsættelse og vedligeholdelsestand.

Bestyrelsesmedlemmer kan blive uenige om bestyrelsens gøremål, ligesom den kan komme i konfliktsituationer med en ansat vicevært, ejendomsservice, eller med entrerede håndværkere i forbindelse med en byggesag.

Alle disse dagligdagssituationer klares vanligt i god stil, men det hænder, at man havner i situationer, der kan virke uløselige. I sådanne situationer kan konflikthåndtering gennem mægling være en mulighed.

Center for konflikthåndtering leverer gratis åben konfliktrådgivning, anonymt og 100 % fortroligt. Hvis ikke rådgivning er nok, kan man endvidere entre en uafhængig konfliktmægler gennem dem.

En konfliktmæglers rolle er at lede deltagerne gennem dialog til forhandling og holdbare aftaler. Hvad enten det drejer sig om mægling mellem grupper eller mellem enkeltpersoner. Der er tale om en professionel mægler, der samtidig har den fordel, at vedkommende kan agere fuldstændig upartisk.

For yderligere information henvises til <http://konfliktloesning.dk/>



Ombygninger - ændring i bygningsreglementet

Bygningsreglementet er blevet ændret med virkning pr. 1. januar 2013 og ændringerne medfører, at man i en række tilfælde ikke længere skal indhente byggetilladelse fra kommunen, når man skal have ombygningsarbejder udført i ens lejlighed.

Hvis der er tale om ombygning/forandring i en enkelt lejlighed eller et erhvervslejemål (max. 150 m²) skal der ikke indhentes byggetilladelse fra kommunen, hvis der f.eks. er tale om:

- ændring af ikke-bærende vægge,
- udskiftning og ombygning af badeværelse eller køkken,
- udskiftning af vinduer.

Ved følgende forandringer/ændringer skal der fortsat indhentes byggetilladelse fra kommunen:

- ændring af anvendelse (f.eks. fra erhverv til bolig eller omvendt),
- udvidelse af etagearealet,
- sammenlægning af lejligheder,
- ændringer i de bærende konstruktioner,
- ændringer i flugtvejsforholdene,
- nyinstallation af badeværelser eller andet, der påvirker de fælles installationer,
- ændringer der vedrører hele bebyggelsen, f.eks. udskiftning af tagbelægning til anden belægning, ændring i konstruktioner, flugtveje, udgangsforhold mv.

Alle ombygningsarbejder skal naturligvis, uanset om der skal indhentes byggetilladelse eller ej, fortsat overholde bestemmelserne i bygningsreglementet, lokalplaner, servitutter m.v., ligesom andelshaver fortsat skal an-



mode om bestyrelsens tilladelse,
forinden arbejderne iværksættes.

Hvis der opstår tvivl om, hvorvidt et
påtænkt arbejde skal anmeldes, er

jeres administrator gerne behjælpelig
med at undersøge kravene i den
konkrete sag nærmere.

Boligadministratorerne A/S,
Den 28. januar 2013