



Boligadministratorerne informerer

Her følger vores seneste nyhedsbrev, der deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via Probo. Nyhedsbrevet kan tillige som oftest findes på vores hjemmeside.

Hvis der er spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller hvis noget af eller hele nyhedsbrevet ønskes delt med foreningens beboere, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne for overbringelse af dette.

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

Boligaftale om BRL §5 stk. 2	2
------------------------------------	---



Boligaftale om BRL §5 stk. 2

Den 30. januar indgik regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet en boligaftale med ønsket om at ændre boligreguleringsloven (BRL) § 5, stk. 2.

Boligaftalen i sin helhed findes som bilag til dette nyhedsbrev.

Boligaftalen er reelt en række hensigtserklæringer, der skal udmønte sig i et lovforslag. Det forventes, at regeringen fremsætter et lovforslag med henblik på ikrafttræden den 1. juli 2020. Den fulde effekt af det kommende lovforslag er på nuværende tidspunkt uvis.

Parterne er i aftalen blevet enige om følgende initiativer:

1. **Spekulationsstop.**

Når en udlejningsejendom skifter ejer, så vil den ny udlejer, først kunne opkræve husleje efter BRL § 5 stk. 2 i nye gennemgribende forbedrede lejemål efter en karenperiode på 5 år.

2. **Grønt incitament.**

Der indføres et grønt incitament, så karenperioden ikke gælder, hvis en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².

3. **Grønt energikrav.**

Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter BRL § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller når ejendommens energiklasse er løftet mindst 2 ni-



veauer. I dag er der krav om energiklasse D.

4. Huslejbremse.

Det begrænses, hvor meget huslejen, efter BRL § 5, stk. 2, kan stige. Dette sker ved en fjernelse af den såkaldte margin (væsentlighedskriteriet) for det lejedes værdi.

5. Styrkelse af lejernes retsstilling.

Lejerne styrkes i tvister med udlejerne gennem flere tiltag, bl.a. gennem en styrkelse af huslejenævnene. Der etableres et husleje-register og det forbydes, at udlejere må tilbyde lejere penge for at opsiges eller fraflytte deres lejemål.

Med ovennævnte tiltag forventer aftaleparterne, at de kortsigtede investorer mister noget af deres interesse for udlejningsejendomme i den gamle boligmasse, hvilket alt andet lige betyder, at priserne på disse ejendomme vil falde.

Det vil desværre få utilsigtede konsekvenser for mange af de danske andelsboligforeninger, da det typisk drejer sig om ejendomme i den ældre boligmasse og da langt de fleste andelsboligforeninger baserer deres andelsværdiberegning på deres ejendoms-værdi som udlejningsejendom (først og fremmest på baggrund af valuarvurderinger, men reelt også, i hvert fald over tid på baggrund af den offentlige vurdering). Aftaleparterne har forsøgt at afdæmpe de konsekvenser aftalen får for andelsboligforeningerne, ved at supplere boligaftalen med følgende:

- Den 5 årige karenperiode skal ikke gælde for andelsboligforeningens ejendom, hvis andelsboligforeningen omdannes til en udlejningsejendom.
- Der indføres en mulighed for tidsubegrænset at fastfryse valuar- og offentlige vurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttræden



(der som forventet bliver den 1. juli 2020).

- Der etableres en overgangsordning således, at allerede igangsatte større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.
- Der indføres en skærpelse af reglerne for opløsning af andelsboligforeninger, idet det lovfastsættes, at foreningsopløsning fremover kræver 4/5 flertal blandt foreningens medlemmer.
- Der igangsættes en undersøgelse af, hvordan adgangen til at belåne andelsboliger kan forbedres.
- Andelsboligen, der oprindeligt var tænkt som en spekulationsfri og forenklet boligform, vil få flere og mere komplicerede regler på et i forvejen komplekst område.
- Andelsværdiansættelsen bliver yderligere teoretisk, da værdiansættelsen skal ske på en måde ulig det marked, der sammenlignes med.
- Hvis ikke det kommende lovforslag tager højde herfor, vil der kunne opstå nogle uhensigtsmæssigheder i forhold til vedligeholdelse og forbedringer i foreninger, der kører med en fastfrosset vurdering, idet projekter ud over almindeligt driftsbudget, vil skulle fradrages fuldt ud i andelsværdien.

Det er glædeligt at konstatere, at andelsboligforeningerne søges friholdt for de konsekvenser boligaftalen vil få for prisfastsættelsen af andelsboligforeningernes ejendomme, men boligaftalen vil når/hvis den udmøntes i lov få en række konsekvenser for andelsboligforeningerne, herunder:

Vi ser frem til at se det forventede lovforslag, herunder se, hvorledes man tænker de nu kun overordnet beskrev-



ne elementer i aftalen gennemført/udmøntet i praksis.

Hvad bør man som forening gøre i mellemtiden?

Med forbehold for, at vi jo endnu ikke kender detaljerne i hvordan fastfrysningssmodellen kommer til at virke, så opfordrer vi fortsat (som udmeldt bl.a. i nyhedsbrev af 19. januar 2020) til:

Afklaring af behov for ny/ajourført valuarvurdering.

Foreninger, der i dag bruger den offentlige vurdering eller anskaffelsesprisen som værdigrundlag, bør overveje om de som en gardering, bør få foretaget en valuarvurdering. De foreninger, der allerede benytter sig af en valuar, men som ikke har modtaget en vurdering inden for den seneste tid, kan hos deres valuar evt. få afklaret, om ejendommen er steget i værdi siden den seneste vurdering blev foretaget. Sidstnævnte er selvfølgelig særlig aktuelt for foreninger, der har

gennemført væsentlige forbedringer af ejendommen siden seneste vurdering.

Overvej mulig fremrykning af byggesager.

Det kan tillige være en god ide, at få gennemgået ejendommens vedligeholdelsesplan/vedligeholdelsestilstand. Da aftalen indeholder en overgangsordning hvor igangsatte byggesager i en eller form kan indregnes i den vurdering, der fastfryses, kan det vise sig at være en god ide, at fremskynde nødvendige hhv. planlagte byggeprojekter, hvis de kan igangsættes inden lovens ikrafttræden, da der da er en mulighed for, at de vil påvirke andelsværdien i mindre grad end hvis arbejderne først igangsættes senere.

Overvej prioritering af energirenovering.

Endelig indskærper boligaftalen, at det er en god ide, nu som i fremtiden, at nærstudere ejendommens energimærke. Det har selvfølgelig altid været en god ide, men nu vil argumentet bag



energirenovering ikke kun være hensyn til klima og besparelser i forbrug. Hvis man kan imødekomme aftalens forventede energikrav (energiklasse C eller at få løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer), vil det

kunne påvirke andelsværdien i positiv retning.

Boligadministratorerne

4. februar 2020