



Boligadministratorerne informerer

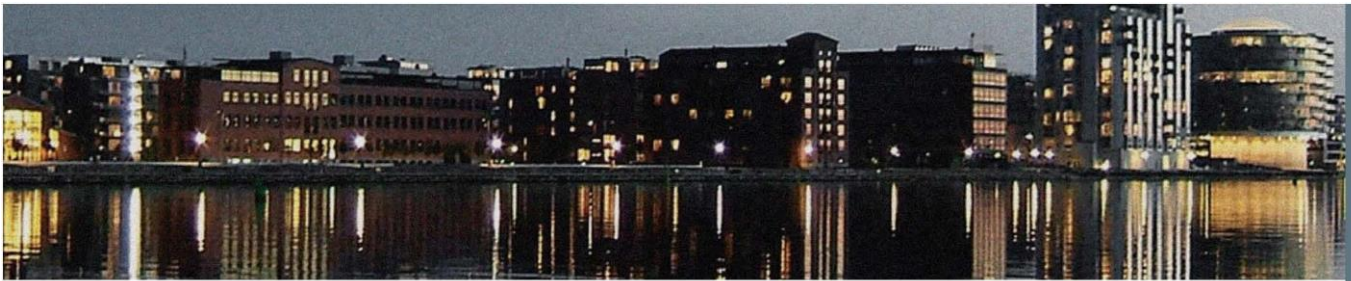
Her følger vores seneste nyhedsbrev, der deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via Probo. Nyhedsbrevet kan tillige som oftest findes på vores hjemmeside.

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

Danmark lukker ned - opfølgning	2
Renterne stiger.....	4
Er erhverv fritaget for at betale leje/boligafgift?	5



Danmark lukker ned - opfølgning

Onsdag aften den 11. marts lancerede statsminister Mette Frederiksen, som vi alle ved, en række tiltag, der i praksis betød, at Danmark blev lukket ned. Senere samme aften udsendte vi et nyhedsbrev, med de forholdsregler vi gjorde som følge af nedlukningen.

Siden er der sket yderligere tiltag, og aktuelt er det som bekendt ikke lovligt, at være mere end 10 personer forsamlet. Så hvis man var i tvivl om, hvorvidt man kunne afholde en sædvanlig generalforsamling eller lignende før, ja så er den tvivl i hvert fald blevet afklaret.

Hos Boligadministratorerne har vi stadig kontoret åbent, men det gælder kun for indlevering og afsendelse af post, scanning, print samt andre praktiske opgaver.

Kontoret er således ikke åbent for uanmeldte besøg.

Vi er typisk kun 1 til 2 personer på kontoret, resten af medarbejderne arbejder hjemmefra. Alle har adgang til vores systemer og telefon, hvorfor alle kan kontaktes på hhv. tlf. og mail som sædvanligt.

Vi reducerer vores mødeaktivitet til et minimum, idet vi kun deltager i møder, som har mindre end 10 deltagere og som er absolut nødvendige.

Almindelige møder som budgetmøder som forberedelse af generalforsamlinger, bestyrelsesmøder og generalforsamlinger udskydes til afholdelse minimum til efter påske.

Vi er i en ekstraordinær situation, som kræver ekstraordinære tiltag hhv.



beslutninger. Budget- og bestyrelsesmøder kan overvejes håndteret som videomøder eller afholdes via mail og generalforsamlinger kan afvikles som skriftlige afstemninger i de foreninger, hvor vedtægterne indeholder mulighed herfor. Endvidere kan man, hvis vedtægterne rummer mulighed for afgivelse af et ubegrænset antal fuldmagter til hhv. en andelshaver og/eller bestyrelse, også her i praksis vælge, at lade foreningens generalforsamling afholde som en "skriftlig afstemning", altså en generalforsamling uden fysisk deltagelse.

Vælger man at lade en generalforsamling afholde skriftligt, bør dagsordenen holdes så kort som mulig, og ikke omfatte komplicerede, kritiske og eller helt nye væsentlige forslag, der ikke har været drøftet tidligere, samt valg med flere kandidater, end der er poster/hverv.

Hvis I har spørgsmål eller særlige ønsker til afholdelsen af jeres general-

forsamling i denne Coronatid, bedes I kontakte jeres sædvanlige kontaktperson hos os.

Det gælder selvfølgelig fortsat, grundet den meget ekstraordinære situation vi befinder os i, at generalforsamlinger kan udskydes til senere afholdelse, også selvom frister i foreningens vedtægter dermed overskrides.

Vi må gentage vores meddelelse fra tidligere om, at vi, når nu vi i praksis har hele medarbejderstaben arbejdende hjemmefra, da desværre ikke kan udelukke, at det kan få betydning for de hurtige svartider og den lette tilgængelighed til os, vi normalvis har.

Vi håber på fortsat forståelse herfor, det er vigtigt, at vi alle stadig bistår med at forhindre smitten i at brede sig yderligere, det er ekstremt kritisk for vores sundhedsvæsen og samfund, hvis ikke smitten bremses.



Renterne stiger

Coronakrisen rammer på mange måder, både på de "oplagte", og på de mere uventede. Således er renten på både danske statsobligationer og realkreditobligationer skudt i vejret i de seneste dage, i takt med at presset på finansmarkederne er taget til.

Det er til dels overraskende, fordi renterne i normalen "ofte" holder nogenlunde trit med aktiemarkedet. Aktuelt forholder det sig omvendt. Det er set før i krisetiderne, men hastigheden denne gang er kommet bag på markedet.

For en uge siden lå et 30-årigt realkreditlån på en rente på fantastiske 0,5 procent, de sidste par dage blev låne- ne så hjemtaget med en rente på 1

procent, og mens vi i går gik og ventede på nye lån på 1,5 procent, lader det til at de nu springes helt over og at renten så i stedet fra næste uge lyder på overraskende 2 procent - Det er ikke altså ikke kun aktiemarkedet, der sætter rekorder.

Mange foreninger går med aktuelle byggeprojekter, nogle er allerede vedtaget og igangsætning hhv. byggetilladelse afventes. Hvis renteutviklingen fortsætter vil nogle af disse projekter måske skulle genberegnes, idet de bagvedliggende budgetter ikke længere holder.

Hos Boligadministratorerne følger vi naturligvis den kritiske udvikling med stor opmærksomhed.



Er erhverv fritaget for at betale leje/boligafgift?

Mange erhvervsvirksomheder er pressede grundet lukning og svigtende salg. I går sendte EjendomDanmark et nyhedsbrev ud, med følgende leder:

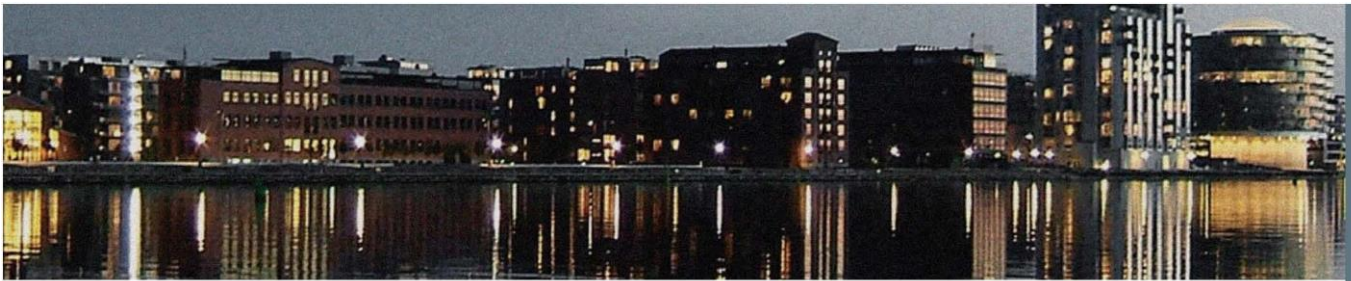
Aldrig før har vi som virksomheder, medarbejdere og samfundsborgere stået i en situation som denne. Aldrig før har politikerne og alle vi andre skullet træffe så svære beslutninger på så kort tid.

Derfor er det glædeligt, at vi hører om både store og små aktører i ejendomsbranchen, der strækker sig langt for at hjælpe deres lejere. Lejere, der har kunnet se deres forretning forsvinde eller blive lukket fra den ene dag til den anden. Der er vi en væsentlig samarbejdspartner i at finde løsninger på, så gågadenes og storcentrenes forretninger også er der, når krisen er ovre.

Så hermed en klar opfordring til, at vi alle udviser samfundssind og tager dialogen med de lejere, der er trængte. Jeg ved godt, at alle også har egne hårde forpligtelser – både økonomiske og over for branchens ansatte – men er der bare en smule rum til at hjælpe, så brug det rum nu. Vi har alle en interesse i at sikre, at der også er en butik i morgen.

Regeringen indførte den 17. marts 2020 et midlertidigt forbud mod natklubber, diskoteker, barer, værtshuse, vandpibecaféer m.v. samt en midlertidig lukning af storcentre, stormagasiner, overdækkede arkader m.v.

Forbuddet har allerede medført, at der nu argumenteres for, at erhvervslejere kan få nedsat deres leje som følge af bestemmelsen i erhvervslejeloven § 23, stk. 2, der lyder som følger.



§ 23. Bringes et lejeforhold, bortset fra de i § 22 nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejereren.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Det er imidlertid en grundlæggende misforståelse, at erhvervslejere kan fastholde deres lejemål og samtidig kræve sig kompenseret efter ovennævnte bestemmelse. Ønskes en uddybning heraf, kan man se EjendomDanmarks video om bestemmelsen på hjemmesiden: <https://ejd.dk/>.

At erhvervslejere og erhvervsandels-havere ikke har krav på kompensation

jf. lov, kontrakt eller vedtægter er jo dog selvfølgelig ikke ensbetydende med, at de ikke skal hjælpes.

Regeringen er meget opmærksom på de erhvervsdrivendes behov for økonomisk støtte i denne svære tid og der er derfor aftalt en række hjælpepakker. Der er dels aftalt en lønkompensationsmodel med arbejdsmarkedets parter og dels er der aftalt en ordning, hvorefter selvstændigt erhvervsdrivende kan få kompensation for nogle af deres faste udgifter. Den midlertidige kompensation baseres på følgende principper:

1. Virksomheder på tværs af brancher skal kunne få kompensation.
2. Kompensationen målrettes virksomheder med et stort fald i omsætningen hjemme (mere end 40 %).
3. Kompensationen målrettes faste udgifter og udgør mellem 25 og 80 %.
4. Kompensation dækker op til tre måneder og udbetales hurtigst muligt.



5. Hvis omsætning er faldet væsentligt mindre, skal kompensationen betales tilbage.
6. Virksomheder, som er ramt af forbud og må lukke, kan få kompensation på 100 % af de faste udgifter.

Virksomhederne (erhvervslejere/erhvervsandelshavere) kan ansøge om kompensation ved at sende en revisorpåtegnet opgørelse over de faste udgifter de tre foregående måneder. Ansøgningen og udbetalingen håndteres af Erhvervsstyrelsen. Se mere på:

<https://www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2020/03/regeringen-og-partier-enige-om-hjaelpepakke>.

Der er altså mulighed for, at boligforeningernes erhvervslejere/erhvervsandelshavere kan få økonomisk hjælp fra Staten, men der kan derudover også fortsat være behov for hjælp også fra boligforeningens side, bl.a. da Erhvervsstyrelsen ikke er klar til at

udbetale støtte med det samme. Der kan således være behov for en håndsrækning om ikke andet, så i en overgangsperiode.

En boligforening, der står stejlt på kontrakten kan risikere at stå med et konkursramt erhverv og dermed et stort tab til følge. Det vil derfor være en god ide, også for boligforeninger at imødekomme erhverv i foreningen og indgå i drøftelser med dem.

Der kan være behov for:

- Henstand med lejebetalingen.
- Konvertering af sikkerhedsstillelse til leje.
- Midlertidig lejereduktion.
- Genforhandling af vilkår.

For andelserhverv gælder særlige regler, men behovet kan selvfølgelig være det samme – her kan man evt. tage forbehold for en efterfølgende generalforsamlingsbekræftelse, hvis der indgås en aftale, om f.eks. nedsættelse af den løbende betaling.



Det primære værktøj fra en Boligfor-
enings side er i første omgang at give
henstand, indtil erhvervene får kom-
pensation jf. Statens pakke som
beskrevet ovenfor.

I er selvfølgelig som altid velkomne til
at tage fat i jeres sædvanlige kontakt-

person hos Boligadministratorerne,
hvis I har spørgsmål til håndteringen af
jeres erhverv, eller har andre spørgs-
mål til den helt særlige situation vi alle
befinder os i.

Boligadministratorerne, 20. marts 2020