



## Boligadministratorerne informerer

---

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 2 i 2013. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan I henvende jer til jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.

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](mailto:ar@boadm.dk).

---

### Indhold

Bolig Job Ordningen – "Håndværkerfradraget" .....	2
"Nye" Højesteretsdomme .....	2
Skimmel.dk.....	4
Hjælp til fastsættelse af den korrekte leje.....	5
Gennemgribende lovændringer på vej? .....	6
Boligsalg via mægler .....	7



## Bolig Job Ordningen – ”Håndværkerfradraget”

---

Regeringen har besluttet at genindføre håndværkerfradraget for hele 2013 og 2014, så man igen kan få et skattefradrag på håndværkeropgaver til helårsboliger (f.eks. andelsboliger), samt nu også til sommerhuse og fritidsboliger.

For andelshavere gælder det uændret, at fradraget kun kan opnås for arbejder, som andelshaver selv er ansvarlig for jf. foreningens vedtægter.

Fradraget svarer til et løntilskud på en tredjedel af lønudgiften. Der er fortsat et loft i ordningen for det maksimale samlede tilskud, som svarer til, at en husstand med to voksne kan trække 30.000 kr. fra i skat om året.

Læs mere hos SKAT på adressen:

<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=1947018>

## ”Nye” Højesteretsdomme

---

Tilbage i januar afsagde Højesteret domme om regulering af købesummen, når beregningsgrundlaget for andelsværdien er ændret siden sene-

ste fastsættelse, og der bruges valuar eller offentlig vurdering som grundlag for beregning af andelsværdien.



Højesteret har fastslået, at der, når der sker ændringer i beregningsgrundlaget til andelsværdien, skal foretages en administrativ korrektion af andelsværdien, uden afholdelse af en generalforsamling. Det skal ske uanset om ændringerne skyldes:

- Negativ udvikling i markedsværdi af de såkaldte swaplån.
- Igangsætning af større byggesager, som skaber driftsmæssige underskud.
- Fald i ejendomsvurderingen grundet modtagelse af ny offentlig- eller valuarvurdering.

Herudover vil der kunne forekomme andre ændringer i beregningsgrundlaget, som der skal tages højde for ved beregningen af andelsværdien, f.eks.:

- Negativ udvikling i kursværdien på kreditforeningslån.
- Optagelse af nye lån med kurstab

- Store driftsmæssige underskud grundet f.eks. skader på ejendommen, der ikke er forsikringsdækket.

Dommene præciserer i øvrigt, at man skal bruge den nye vurdering straks efter modtagelsen, hvis der indhentes en ny og lavere valuarvurdering. Man kan med andre ord ikke bare blive ved med at bruge den gamle højere vurdering, indtil der er fastsat en ny andelsværdi af en generalforsamling.

Disse Højesteretsdomme er slået relativt stort op, men hos Boligadministratorerne synes vi ikke, at der er tale om nogen decideret ny praksis, måske lige bort set fra, at det nu er slået fast, at andelsværdien kan reguleres administrativt, uden afholdelse af en generalforsamling.

Vi er bekendt med, at nogle af vores konkurrenter vil opkræve et særskilt honorar for genberegning af andelsværdien, som tillæg til det honorar,



som opkræves ved en andelsoverdragelse. Det har vi indtil videre valgt ikke at gøre.

Men vi finder anledning til at præcisere, at der er behov for øjeblikkelig information mellem bestyrelse og administrator, hvis bestyrelsen bliver

gjort bekendt med forhold, som vil have en væsentlig negativ betydning for andelenes værdi, for eksempel hvis der hjemhentes en ny lavere valuarvurdering eller der er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad vil påvirke foreningens drift negativt.

## Skimmel.dk

---

Vi oplever i let stigende grad flere klager over forekomst af skimmelsvamp, vi tror måske ikke, at der er tale om et øget antal forekomster, men måske snarere en øget opmærksomhed på problemet.

Skimmelsvampe er små bitte svampe, der spreder sig gennem luften ved hjælp af sporer. Sporerne kan udvikle sig til skimmelsvamp på fugtige over-

flader. Skimmelsvampe kan udgøre en betydelig sundhedsmæssig risiko, og de skal derfor bekæmpes straks, når man konstaterer eventuelle forekomster.

Så længe forekomst af skimmelsvamp ikke skyldes deciderede fejl i ejendommens konstruktion, falder bekæmpelsen typisk ind under andelshaverens egen vedligeholdelsesforpligtelse.



Landsbyggefonden, Grundejernes Investeringsfond og Statens Byggeforskningsinstitut har sammen lavet hjemmesiden [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk), hvor

der kan hentes udførlig information om skimmelforekomst og -bekæmpelse.

## Hjælp til fastsættelse af den korrekte leje

---

I nyhedsbrev nr. 1 2013 omtalte vi lovforslag nr. 99 som havde til formål at skabe større sikkerhed for ejere, andelshavere og lejere om huslejens størrelse og boligens lovlighed. Forslaget blev vedtaget og er derfor nu gældende lov med virkning fra den 1. april 2013.

Det betyder, at det nu er muligt for andelshavere og ejerlejlighedsindehavere, forud for fremleje, at indhente en

forhåndsgodkendelse af huslejen i huslejenævnet.

Brugerne af systemet skal selv betale fuldt ud for forhåndsgodkendelsens udarbejdelse. Ansøgere skal aktuelt betale kr. 3.500,00 for indhentelse af en forhåndsgodkendelse omkring huslejens størrelse.



## Gennemgribende lovændringer på vej?

---

Ministeren for by, bolig og landdistrikter, har fremsat et lovforslag, med det formål at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet. Det er blandt andet planen af sælgere af en andelsbolig, skal stille en række oplysninger om bolig og forening til rådighed for eventuelle købere udover det, der kræves i dag.

Desuden skal nystiftede andelsboligforeninger fremover formentlig igennem en karenperiode på nogle år, før de kan ændre deres ejendomsværdi ved brug af anden vurdering end anskaffelsesprisen. Endelig vil ministeren indføre en oplysningspligt om udbetalt offentlig støtte til opførelse af en andelsboligforening.

Lovforslaget behandles i øjeblikket i Folketinget. Flere partier støtter lov-

forslaget, men der lægges fra flere sider samtidigt op til en mere gennemgribende ændring af loven.

Boligadministratorerne er enige i, at der er behov for en række lovændringer, fordi loven om andelsboligforeninger i dag ikke kan håndtere en række af de udfordringer, som flere andelsboligforeninger oplever i det daglige.

Som led i de igangværende arbejder afholdte folketingets By- og Boligudvalg en høring om andelsboligmarkedet tirsdag den 22. april med fokus på sektorens finansielle problemer. Boligadministratorerne deltog naturligvis i denne høring, og vi vil informere yderligere om de planlagte lovændringer i takt med, at de præsenteres.



## Boligsalg via mægler

---

Det er typisk forbundet med høje honorarer, når en bolig ønskes solgt via en mægler.

Langt hen af vejen er det, der betales for, i virkeligheden alene selve markedsføringen, idet aftaleudarbejdelsen varetages af foreningen ved administrator.

På det pressede boligmarked kan det imidlertid være nødvendigt med mæglerinddragelse, for at komme så bredt ud som muligt og trække på mæglernes erfaringer omkring markedsføringen af boliger.

Nu er der kommet et prisbilligt alternativ til mæglerens formidling, idet Danmarks største uafhængige boligside, Boliga.dk. har lanceret det de kalder BoligaSelvsalg. Servicen henvender sig til dem, som selv ønsker at sælge deres bolig, og gerne vil holde omkostningerne på boligsalget nede.

BoligaSelvsalg fungerer som en abonnementsløsning, idet man skal betale 499 kr. pr. måned, så længe annoncen er aktiv.

Man kan læse mere om den nye mulighed på [www.boligaselvsalg.dk](http://www.boligaselvsalg.dk).

Boligadministratorerne A/S,  
Den 29. april 2013