



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 – endnu en opfølgning.....	2
Mødeafholdelse – ny funktion i ProBo.....	4
Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.....	6
Belåning af andelsboliger	8
Fordelingsregnskaber – udskydelse af frister.	9



Danmark lukker ned – endnu en opfølgning

April er typisk den måned hvor foreninger med årsafslutning 31.12, senest skal have afholdt deres generalforsamling. Nogle har dog længere frist, men tiden er løbet fra os, for rettidig afholdelse af generalforsamling i langt de fleste af de foreninger, hvis regnskab følger kalenderåret, og som ikke nåede at afholde deres generalforsamling, inden Danmark lukkede ned.

Mange vejrer tilsyneladende så småt morgenluft og har forventning om, at Danmark åbner yderligere op i maj og at det nugældende forbud mod at forsamle mere end 10 personer, vil blive lempet. Diverse kulturinstitutioner varsler åbning, de liberale erhverv er påbegyndt åbning etc. Det er vigtigt at slå fast, at der intet konkret foreligger om yderligere åbning, og det er derfor meget svært at "indrette" sig efter.

Det er selvfølgelig en meget speciel situation, at vi må ignorere fristerne for afholdelse af generalforsamlinger, men der er som tidligere meddelt hjemmel hertil i henhold til praksis. I takt med at tiden går, giver det dog en række praktiske udfordringer ikke at få godkendt seneste regnskab, ikke at have et godkendt budget for indeværende regnskabsår, ikke at få valgt foreningens bestyrelse m.v.

Vi er i en ekstraordinær situation, som i stigende grad kræver ekstraordinære tiltag hhv. beslutninger. Budget- og bestyrelsesmøder bør overvejes håndteret som videomøder eller afholdt via mail. Generalforsamlinger kan, som vi tidligere har udmeldt det, afvikles som skriftlige afstemninger i de foreninger, hvor vedtægterne indeholder mulighed herfor.



Herudover kan man i praksis lade foreningens generalforsamling afholde som en "skriftlig afstemning", altså en generalforsamling uden fysisk deltagelse, hvis vedtægterne rummer mulighed for afgivelse af et ubegrænset antal fuldmagter til hhv. en andelshaver og/eller bestyrelsen.

Hvis man ikke via vedtægterne har hjemmel til at gennemføre en generalforsamling uden fysisk deltagelse, kan man lade generalforsamlingen afholde ved skriftlig afstemning, hvis det accepteres af alle foreningens medlemmer – man kan f.eks. i indkaldelsen anføre, at generalforsamlingen afholdes uden fysisk fremmøde, med mindre der gøres indsigelse imod det af en eller flere andelshavere.

Endelig har man også mulighed for at lade generalforsamlingen afholde virtuelt, som en videokonference, hvis der er vedtægts hjemmel eller enighed herom.

Vælger man at lade en generalforsamling afholde ved en af de førnævnte "alternative" modeller, bør dagsordenen holdes så kort som mulig, og ikke omfatte komplicerede, kritiske og/eller helt nye væsentlige forslag, der ikke tidligere har været drøftet. Sådanne emner bør udskydes til den førstkomende generalforsamling, hvor fysisk fremmøde er mulig.

Vi opfordrer bestyrelserne, i de foreninger, som har udskudt deres sædvanlige generalforsamling, til at vurdere om det vil være fornuftigt, at få gennemført en generalforsamling uden fremmøde for at få vedtaget udestående forhold som regnskab, budget og valg til bestyrelsen.

Selvom det allerede i maj skulle blive muligt at afholde generalforsamlinger med større fremmøde end 10, vil det tænkeligt kun kunne ske med fornøden indbyrdes afstand, særlige foranstaltninger omkring indgang, afspritning etc., og man kan da spørge, om det



bliver en mere "rigtig" afholdelse. Man kan ydermere rejse spørgsmålstejn ved, om det i det hele taget vitterlig er nødvendigt at "presse" på for afholdelse af generalforsamlinger med fysisk fremmøde i denne tid, da foreningens medlemmer ved afholdelsen potentielt udsættes for en smitterisiko.

Herudover må det forventes, at vi hos Boligadministratorerne vil kunne få praktiske udfordringer med at få afviklet alle de mange generalforsamlinger,

som aktuelt udestår i hhv. slut maj, juni og juli måned. Jo senere på sommeren det bliver, des flere medlemmer vil formentlig da være afskåret fra at deltage grundet ferieafholdelse, hvis vi altså kommer ind i hhv. juni og juli før generalforsamlingerne vil kunne afholdes.

Hvis I har spørgsmål eller særlige ønsker til afholdelsen af jeres generalforsamling i denne Coronatid, bedes I kontakte jeres sædvanlige kontaktperson hos os.

Mødeafholdelse – ny funktion i ProBo

Prosedo, som står bag ProBo, har som følge af Corona-situationen, fremskynnet, prioriteret og arbejdet målrettet på udviklingen af en længe ønske facilitet, der gør det muligt at afholde møder, herunder generalforsamlinger digitalt.

Systemet giver en lang række fordele i forhold til en almindelig "skriftlig fuldmagtsafholdelse", idet ProBo bl.a.:

- Samler alle informationer, dokumenter og afstemninger ét sted.
- Sender foreningens medlemmer notifikation, når generalforsamlingen



påbegyndes, samt påmindelse om manglende stemmeafgivelse dagen før deadline.

- Sikrer, at alle medlemmer kan deltage uanset hvor de befinder sig, idet man kan deltage både fra PC, Mac, tablet og mobil.
- Skaber et rum, hvor debat og afstemning kan foregå over flere dage, sådan flere har mulighed for at deltage og bidrage.
- Gør det muligt, at der kan stemmes anonymt.
- Giver mulighed for, at der kan udskrives en stemmeseddel, som kan udleveres til de medlemmer, der ikke kan tilgå ProBo.
- Optæller stemmerne automatisk, også efter eventuelle individuelle fordelingstal.
- Holder styr på sikkerheden – idet alle handlinger logges.

I ProBo's hjælpefunktion (øverst til højre på siden) findes under punktet

Møder en mere uddybende beskrivelse af modulet, samt en demonstrationsvideo.

Hvis du har spørgsmål til systemet, er du som altid velkommen til at kontakte din sædvanlige kontaktperson hos os, samt ProBo-support på tlf. 71 99 26 55 eller på e-mail: support@prosedo.dk.

Som hidtil betaler vi for udvikling af systemet, sådan den enkelte forening alene betaler for selve abonnementsudgiften til ProBo – Prosedo opkræver årligt 1.000 kr. for mødemodulet + 30 kr. pr. bolig (inkl. moms) pr forening, dog maksimalt 3.750 kr. pr. år, hvis modulet tages i anvendelse. Der ydes aktuelt en rabat på 25% i 2020.

Der findes som bilag til dette nyhedsbrev en flyer fra Prosedo, der fortæller om det nye modul.



Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

I vores nyhedsbrev nr. 1 her i 2020 orienterede vi senest om Boligaftalen, og de heri indeholdte ønsker om at ændre i Boligreguleringsloven.

Den omdiskuterede Boligaftale, også kaldet "Blackstone-forliget", har været længe undervejs, og er kort fortalt en aftale, der har til formål at sætte ind over for kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

Forhandlingerne omkring Boligaftalen har ikke været udsat grundet Corona, og der er netop udkommet en række lovforslag for implementering af de ønskede tiltag. Lovforslagene er langt hen af vejen som forventet, indgrebet er målrettet en ændring af Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, for at gøre det sværere at få hævet lejen i udlejningsejendomme ved at udføre gennemgribende moderniseringer af lejligheder-

ne. Dette er nemlig den form for lejeregulering, som er den primære årsag til den store interesse og de store stigninger, vi har set for og på udlejningsejendomme inden for de seneste år.

Andelsboligforeninger, der værdiansættes på baggrund af vurderinger fra en valuar eller det offentlige, ansættes reelt til den værdi foreningens ejendom har som udlejningsejendom.

Når der gennemføres lejelovsændringer, som nedbringer indtjeningspotentialer for udlejer, vil priserne på udlejningsejendomme naturligvis alt andet lige falde, hvilket så også får betydning for landets andelsboligforeninger.

Det er væsentligst af alt glædeligt at konstatere, at tidligere udmeldinger om at andelsboligforeningerne ønskes fredet, er opretholdt i de fremsatte



lovforslag. Det følger af lovforslagene, at en andelsboligforening vil kunne fastfryse deres seneste gyldige vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 således. Vurderingen kan fastholdes i en ubegrænset periode (indtil foreningen 1. juli 2020 eller senere måtte vælge at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af dens andelsværdier).

Lovforslagene giver i øvrigt tillige mulighed for, at en andelsboligforening, til en fastfrosset vurdering, kan tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efterfølgende.

Alt i alt synes andelsboligforeninger at være fredet i vid udstrækning mod fald i maksimalpriserne på andelsboligmarkedet. Men det er selvfølgelig ikke en garanti for, at markedspriserne ikke vil kunne falde til et niveau under den maksimale andelsværdi, enten grundet indgrebet i sig selv, en økonomisk krise i kølvandet på Corona-pandemien eller

grundet anden større indflydelse på landets boligpriser.

I de fremsatte lovforslag inkluderes tillige et tidligere fremsat ønske vedrørende lovfæstelse af "normalvedtægten" krav om, at en beslutning om opløsning af en andelsboligforening kræver tilslutning fra 4/5 af andelshaverne. Denne lovfæstelse ønskes for at undgå, at spekulantstoppet fører til et øget pres på foreningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer.

Det vil fortsat være frivilligt for en andelsboligforening at opløse sig selv, men lovfæstningen skal sikre, at foreningens ejendom ikke kan sælges uden en relativ stor tilslutning blandt foreningens andelshavere. Lovkravet om 4/5 tilslutning, gælder dog ikke for foreninger, som før den 22. april 2020 på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget et lavere flertalskrav end 4/5 tilslutning til forslag om salg af fast



ejendom eller om opløsning af andelsboligforeningen.

Der er i alt fremsat tre lovforslag, alle fortsat med en ikrafttrædelsesdato fastsat til den 1. juli 2020. Af tidsplanen fremgår det, at lovforslagenes 1. be-

handling finder sted 28. april 2020. Hernæst skal lovforslagene udvalgsbehandles og endelig skal de til 2. og 3. behandling. Vi følger selvfølgelig den videre behandling og beretter herom, når der foreligger nyt.

Belåning af andelsboliger

Det er de senere år blevet sværere at låne penge til en andelsbolig, hvilket skyldes flere forskellige forhold. Med lovindgrebet beskrevet ovenfor, må det forventes at blive endnu sværere, idet bankerne vil få svært ved at yde belåning til en maksimal andelsværdi, der er baseret på en fastfrosset ejendoms-vurdering, hvis ejendommens reelle markedsværdi er lavere.

Regeringen har heldigvis nedsat et udvalg, der skal se på mulighederne for at gøre det økonomisk mere over-

kommeligt at komme ind på andelsboligmarkedet. Vi håber, at udvalget vil arbejde hurtigt, og at der snarligt vil blive gennemført tiltag, som gør det nemmere for andelshavere at låne penge, i de i øvrigt sunde andelsboligforeninger med god økonomi, der udgør langt størstedelen af den danske andelsboligmasse.

Link til ministeriets pressemeddelelse:

<https://em.dk/nyhedsarkiv/2020/april/udvalg-skal-se-paa-mulighederne-for-at-goere-det-nemmere-at-komme-ind-paa-andelsboligmarkedet/>



Fordelingsregnskaber – udskydelse af frister

På flere områder påvirkes foreningernes drift af Corona. Der kan blandt andet være en praktisk problemstilling for så vidt angår rettidig aflæggelse af fordelingsregnskaber – f.eks. for varme- og vandregnskaber. Dette gør sig særligt gældende for de foreninger, som endnu ikke har fået deres fordelingsmålere udskiftet til målere, der kan fjernaflæses.

Grundet Corona-aktuelle vanskeligheder med at få gennemført de manuelle aflæsninger af forbrugsmålere, er fristerne i Lejeloven og Erhvervslejeloven for fremsendelse af forbrugsregnskaber til beboerne ved lov midlertidigt forlænget.

De forbrugsregnskaber, der senest skulle være kommet frem til beboerne i perioden fra den 4. april 2020 til den 3. oktober 2020 og til erhverv i perioden fra den 5. april 2020 til 3. oktober 2020, er efter lovændringen rettidigt fremsendt, hvis de er beboerne/erhvervene i hænde senest den 4. oktober 2020.

På grund af lovændringen i sig selv, og grundet tidspres hos de selskaber, der laver fordelingsregnskaberne, vil mange foreninger derfor opleve, at deres fordelingsregnskaber vil blive færdige senere end normalt.

Boligadministratorerne

27. april 2020