



Boligadministratorerne informerer

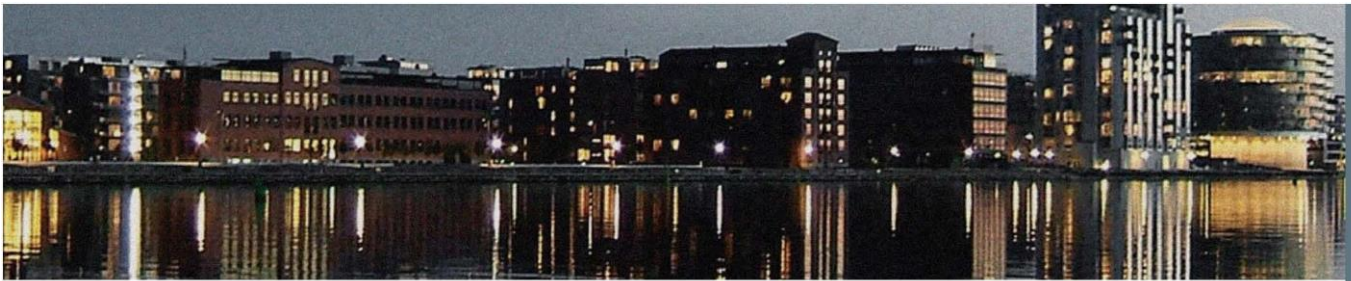
Her følger vores seneste nyhedsbrev, der deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet kan tillige som oftest findes på vores hjemmeside.

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

Forsamlingsforbuddet er hævet	2
Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.....	4
Den nye ferielov	5
Digitale generalforsamlinger.....	7
Bygningsforsikring - prisstigning og vandskader	8
Eksklusion af andelshavere.....	10



Forsamlingsforbuddet er hævet

Folketingets partier blev i weekenden enige om den videre etapeplan for en gradvis og kontrolleret lempelse af forsamlingsforbuddet, som de kommende måneder hæver grænsen for forsamlinger, hvis ikke smittespredningen udvikler sig i en for negativ retning.

Aftalen betyder, at forsamlingsforbuddet fra den:

- 8. juni er hævet til 50 personer.
- 8. juli hæves til 100 personer.
- 8. august hæves til 200 personer for arrangører omfattet af de såkaldte sektorpartnerskabsretningslinjer.

Foruden ovennævnte undtages arrangementer mv., hvor deltagerne i det væsentlige sidder ned, hvis arrangøren igen er omfattet af sektorpartnerskabsretningslinjer, hvilket er tilfældet når f.eks. en fødselsdagsfest afholdes i en

restaurant eller lignende eller en generalforsamling afholdes i et konferencecenter.

Partierne vil fortsætte drøftelserne om eventuelle yderligere lempelser inden for afgrænsede områder.

Disse udmeldinger medfører, at også foreningsejendomme nu kan indkalde til forsamlinger med deltagelse af op til 50 personer. Hvis man ligefrem lejer et konferencecenter, kan man altså sågar indkalde helt op til 500, men det synes selvfølgelig ikke at være relevant, med mindre det er absolut tvingende nødvendigt, hvilket almindelige generalforsamlinger alt andet lige ikke kan siges at være.

I mindre og mellemstore boligforeninger er det derfor igen muligt at indkalde til generalforsamlinger, men de almin-



delige retningslinjer, der er udmeldt for at undgå smittespredning, gælder fortsat.

I generalforsamlingsøjemed drejer det sig primært om, at vi skal begrænse fysisk kontakt til andre, fx håndtryk, knus og kram, og holde afstand, også selvom man ikke har symptomer.

Generalforsamlinger skal derfor arrangeres så det er muligt for alle deltagere at holde mindst 1 meters afstand til øvrige deltagere. Det vil være en god ide at sikre, at der er håndsprit ved indgang og at deltagerne ankommer forskudt, eller som minimum instrueres i at holde afstand, også når generalforsamlingen entreres og forlades. Man bør i øvrigt overveje evt. sædvanlig forplejning, da håndtering og indtag heraf i sig selv kan viderebringe smitte.

Endvidere bør det indskærpes, at man bedes undlade at deltage, hvis man på afholdelsesdagen er forkølet, føler sig utilpas, hoster, har feber eller er i risiko

for at være smittet med coronavirus, Man er i risiko for at være smittet, hvis man har symptomer på coronasmitte eller inden for 14 dage før afholdelsen har været i tæt kontakt med personer, der allerede er smittet med coronavirus eller hvis man har opholdt sig i områder med særlig risiko for smitte.

Hvis der indkaldes til en generalforsamling, skal man være sikker på, at grænsen ved de 50 personer ikke nås. En forsamling må ikke afholdes med mere end 50, og en generalforsamling hvor medlemmer må afvises ved indgang, grundet grænsen for forsamlingsforbuddet er nået, vil ikke være gyldig.

Man kan selvfølgelig forsøge at begrænse deltagelsen, ved at indstille til, at der kun møder 1 person op pr. bolig/enhed, men det er ikke et krav man kan stille ultimativt, da det vil være i strid med langt de fleste almindelige foreningsvedtægter.



Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Vi har løbende i vores seneste nyhedsbreve informeret om Boligaftalen og boligindgrebet, der populært kaldes Blackstone-forliget.

Boligindgrebet, der er rettet mod paragraf 5, stk. 2 i Boligreguleringsloven, blev den 4. juni 2020 endegyldigt vedtaget, hvilket bl.a. betyder følgende:

- Der indføres en karenperiode for en ny udlejer, så der, efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer, først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2 i nye 5, 2-lejemål efter 5 år.
- Der implementeres et grønt incitament, så karenperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. kvm.
- Der indføres regler om, at ejendomme, som tilhører andelsboligforeninger, generelt er fritaget for karenperioden, og forsøges friholdt for lovindgrebets følgevirkninger.
- Lovforslagene L 176- L 178 udmønter den boligpolitiske aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet af 30. januar 2020 om 'Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger'.
- Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Som tidligere udmeldt vil en andelsboligforening som en del af undtagelsesbestemmelserne kunne fastfryse deres seneste gyldige vurdering foretaget inden den 1. juli 2020. 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).

Enhver forening, som ikke har en valuarvurdering foretaget ved årsskiftet 2019/2020 eller senere bør kraftigt overveje om ikke de skal få foretaget

en. Dette haster, idet vurderingen i givet skal være udført inden den 1. juli 2020.

Valuarerne har travlt, grundet lovens vedtagelse, så man skal beslutte sig hurtigt, hvis man skal være sikker på, at kunne nå at få den lavet inden udgangen af denne måned.

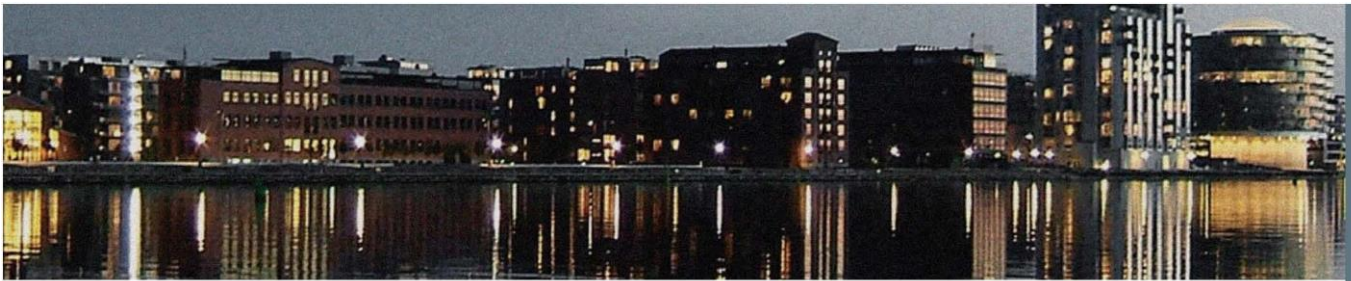
Den nye ferielov

Som vi senest informerede om ved nyhedsbrev i juni 2019, får vi som det formentlig er de fleste bekendt ny ferielov i Danmark pr. 1. september 2020, hvilket betyder, at vi optjener og afholder vores ferie på en anden måde end vi gør i dag.

Vi har hidtil haft "forskudt ferie", hvor vi sparer ferie sammen gennem et helt kalenderår, for så at kunne holde den

opsparede ferie fra den 1. maj året efter. Den nye ferielov ændrer dette, så vi i stedet kan holde vores ferie i takt med, at vi sparer den op. Det er en fordel for dem, der er nye på arbejdsmarkedet, fordi de ikke længere behøver at vente i helt op til 16 måneder på at kunne holde ferie med løn.

Den nye ferielov får naturligvis betydning for de foreninger, der har ansatte



med løn. Foreninger med ansatte, der får feriepenge i stedet for ferie med løn, vil derimod ikke opleve nogen forskel i forhold til i dag. Vi befinder os aktuelt i en ferieovergangsordning, nemlig det såkaldte miniferieår, der løber fra 1. maj til 31. august 2020.

Den ferie man i miniåret har til afholdelse, er den, der blev optjent i perioden 1. januar til 30. august 2019 – var man ansat hele perioden, optjente man 16,64 ordinære feriedage, som altså er de dage man har til afholdelse i miniferieåret.

Den ferie, der opspares i perioden 1. september 2019 til 31. august 2020 er den ferie, som skal indefrysnes og som arbejdsgiver kan vælge enten at indbetale til den nye fond, eller i stedet beholde og betale en løbende rente af, indtil de indefrosne penge udbetales til medarbejderen. Vi vil som tidligere nævnt på vegne af foreninger i vores

administration, indbetale feriepengene til fonden (forudsat foreningen har den fornødne likviditet), for at undgå forrentning og årelang aktivering i foreningernes årsregnskaber.

Det er i øvrigt netop disse indefrosne feriepenge, der er aktuelle politiske forhandlinger omkring for så vidt, om de skal udbetales fremfor indefrysnes i feriefonden, for at stimulere forbruget i samfundet.

Vi benytter lejligheden til at erindre om, at bestyrelser i foreninger med ansatte skal huske at ferieregistrere og helst gerne indrapportere dette til administrator. Med mindre vi hører andet, tager vi for givet, at al ferie er afholdt, når nyt ferieår startes.

Som bilag til dette nyhedsbrev findes en guide om miniferieåret som Dataløn har udarbejdet til hhv. arbejdsgiver og ansatte.



Digitale generalforsamlinger

Coronakrisen har budt os meget, det første der falder os ind, er måske nok sygdom, adskillelse, frygt, besvær, aflysninger og lignende, men som det ofte er tilfældet med kriser, kommer der også gode ting ud af dem.

Kriserne tvinger innovation, nye ideer og tanker frem, hvilket også gælder i ejendomsbranchen. Coronanedlukningen har bl.a. skabt fokus på digitale værktøjer og nye samarbejdsformer. Som f.eks. er værktøjer som Teams og Zoom blevet noget, langt de fleste nu har praktisk kendskab til. Krisen har vist os, at der er værdi og potentiale i en øget digitalisering.

Flere foreninger har afholdt bestyrelsesmøder og generalforsamlinger digitalt, enten som videokonference eller ved det nye mødemodul i Probo, og flere foreninger har givet udtryk for,

at det kan være afholdelsesformer foreningerne også vil gøre brug af fremadrettet.

Det fleste foreninger, har aktuelt ikke vedtægter, som er tilpasset de nye digitale værktøjer, hvorfor det bør overvejes, at få vedtægterne ændret, hvis man som forening ønsker at få tilpassede regler for digitale generalforsamlinger og møder.

Det er nok de færreste foreninger, som er klar til at lade den ordinære generalforsamling afholde digitalt fremover, men nogle foreninger er klar til at lade "simple" ekstraordinære generalforsamlinger afholde digitalt, enten som videomøde eller som en afstemning i Probo. Endvidere kan der være foreninger, som ønsker at fremtidssikre sig mod situationer, lignende Corona-



nedlukningen, og derfor ønsker vedtægterne tilpasset.

Ejendom Danmark har opstillet et forslag til hvordan vedtægterne kan

ændres. Hvis I som forening har ønske om at tilpasse jeres vedtægter, kan I som altid rette henvendelse til jeres sædvanlige kontaktperson hos os for en drøftelse af mulighederne.

Bygningsforsikring - prisstigning og vandskader

Vi oplever for tiden store præmiereguleringer på bygningsforsikringer, og det lader til at årelang "priskrig" på markedet, har skabt et for forsikringsselskaberne ulønsomt segment, som flere selskaber nu reagerer på.

En del foreninger i vores administration modtager således netop i denne tid præmiereguleringer på 200, 300 og sågar 400%, mens enkelte ligefrem har modtaget en opsigelse af deres forsikringsaftale. Og vi hører at flere varslinger skulle være på vej.

I den mildere ende af varslingskalaen ses at forsikringsselskaber varsler selvrisko på flere skader, og specielt vandskader er i søgelyset. Det er nemlig ikke kun lave præmier, der skaber de store prisstigninger.

Der har gennem de seneste år været mange vandskader i foreningsejendomme. De mange tilfælde af kortvarig kraftig regn og skybrud har medført flere vandskader som følge af utilstrækkelig effektiv afledning af tagvand samt opstigende grundvand.



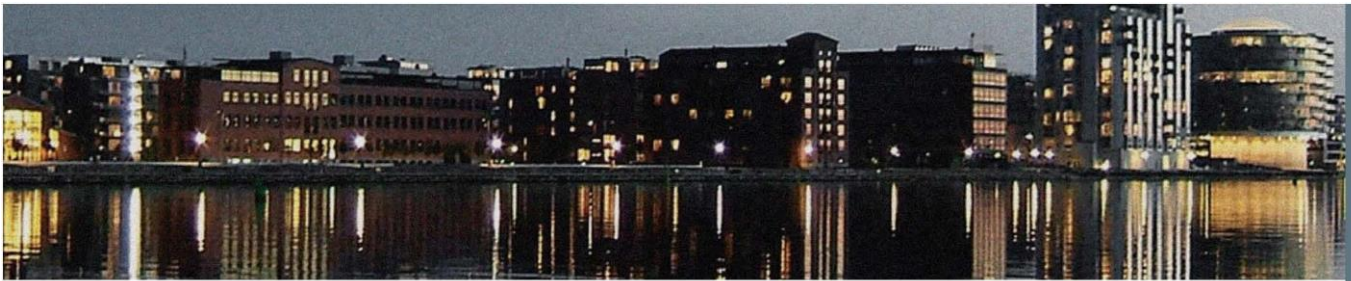
Herudover ses også en stigning i vandskader fra foreningernes rør- og vandinstallationer. Mange foreningsejendomme har efterhånden flere år bag sig, og i specielt ejendomme fra før 1980, opleves der flere og flere problemer med utætte rør, hvis ikke der er sket udskiftning af rørene.

Vandskader og oversvømmelser kan have store konsekvenser for foreningsejendomme, og her tænkes ikke bare på massiv regulering af forsikringspræmier. Der er ofte store omkostninger til erstatning af beskadiget inventar, ligesom udbedringen kan tage lang tid. I nogle tilfælde kan det tage op til flere uger bare at tørre og affugte beskadigede bygningsdele, før reparationer kan begynde, med stort besvær til følge for de involverede beboere. Og endelig kan vandskader og oversvømmelser medføre risici for beboernes sundhed og sikkerhed, med risiko for dannelse af lugt, svamp og skimmel.

Vi indstiller til, at alle foreninger er skærpet opmærksomme på deres forsikringsdækning herunder skadesstatistik, og ikke betragter ejendomsforsikringen som en vedligeholdelsesordning, eller en form for opsparring. Det gælder om, at ejendommen holdes bedst muligt vedligeholdt og at skader søges undgået i videst muligt omfang.

Hvis jeres ejendom er fra før 1980, og der ikke er sket udskiftning af ejendommens rør, er det en rigtig god ide, at få gennemgået rørinstallationerne og få prioriteret en udskiftning, så snart dette skønnes nødvendigt.

Som altid anbefales det, at der foreligger en gennemarbejdet tilstandsrapport for foreningsejendomme med en opdateret vedligeholdelsesplan udarbejdet af en velkvalificeret byggeteknisk rådgiver. Et sådan materiale forebygger bedst muligt ubehagelige overraskelser, både i foreningernes driftsøkonomi og i forhold til skader på ejendommen.



Eksklusion af andelshavere

Eksklusion af andelshavere er heldigvis noget, der hører sig sjældenhederne til, men når beslutningen ”endelig træffes”, er det altid med god grund. I det følgende gennemgår vi aktuel retspraksis, der 1. dokumenterer, at udlejning uden godkendelse kan medføre eksklusjon, og 2. viser, at eksklusjonssager ind i mellem afvises af domstolene grundet menneskelige hensyn, selvom der foreligger en eksklusjonsberettiget årsag.

Korttidsudlejning

Østre Landsret har i en nylig afsagt dom (U.2020.1675 ØL) taget stilling til en sag om korttidsudlejning, hvor der var tale om udlejning af enkeltværelser i et meget stort og systematisk omfang.

I andelsboligforeningens vedtægter, var det i vedtægterne bestemt, at det var et krav, ” at andelshaveren benytter

lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jf. § 12 (fremleje).”

I bestemmelsen omkring fremleje var det anført, ”Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel. Bestyrelsen skal godkende fremlejerer.”

I den konkrete sag var der tale om en 4-værelses lejlighed, som blev købt i februar måned, i perioden april til august blev der kontinuerligt udlejet værelser på dagsbasis gennem Airbnb.

Der var tale om meget stort antal korttidsudlejninger af enkeltværelser. Andelsboligforeningen afgav samme år henholdsvis den 23. maj og den 24. juni et påbud og et skærpet påbud, hvorefter andelshaver fik 8 dages frist



til at ophøre med at drive erhvervs-mæssig udlejning gennem Airbnb, ligesom andelshaver blev gjort opmærksom på, at bestyrelsen skulle godkende fremlejetager ved udlejning.

Andelshaver ophørte ikke med udlejning efter påbuddene, men valgte alene at stoppe med at anvende Airbnb. Andelshaver blev herefter ekskluderet.

Landsretten kom i modsætning til byretten frem til, at eksklusionen var berettiget og lagde i deres præmisser vægt på, at andelshaver kontinuerligt, i meget stort og systematisk omfang havde udlejet sin lejlighed og at andelshaver ikke hverken forud eller efter iværksættelsen af værelsesudlejningen havde anmodet om bestyrelsens godkendelse i henhold vedtægterne.

I modsætning til byretten fandt Landsretten ikke, at det havde betydning, at det i påbuddene var angivet, at det var udlejning gennem Airbnb, der skulle ophøre og at andelshaver var ophørt

med at anvende Airbnb og i stedet anvendte et andet udlejningsfirma.

Man kan desværre ikke af dommen udlede, hvornår omfanget af korttidsudlejning går hen og bliver til erhvervs-mæssig udlejning og dermed falder udenfor den udlejning, der typisk tillades i foreninger, hvis vedtægter tillader udlejning. Der var i den konkrete sag tale om et megen omfangsrig udlejning, andelsboligforeningen anslog antallet af korttidsudlejninger til 1.000 stk. gennem andelshaverens ejertid.

Betalingsmisligholdelse

Som udgangspunkt er en andelshavers betalingsmisligholdelse med boligafgift m.v. væsentlig og den kan derfor som absolut hovedregel danne grundlag for eksklusion. Der kan dog undtagelsesvist i særlige situationer være omstændigheder tilstede, som gør, at betalingsmisligholdelsen anses for ikke at være tilstrækkelig væsentlig til, at en eksklusion kan gennemføres.



En sådan sag tog Højesteret for nylig stilling til (U2020.2051 H). Andelshaver var i restance med en måneds boligafgift og fik ikke indbetalt inden, der var afgivet meddelelse om eksklusion til andelshaver. Højesteret tilkendegav, at en betalingsudeblivelse som udgangspunkt er væsentlig og derfor kan danne grundlag for eksklusion, men at der i den konkrete sag forelå sådanne særlige omstændigheder, at det forhold, der blev lagt andelshaver til last, måtte anses for at være af uvæsentlig betydning, jf. princippet i Lejelovens § 94. Lejelovens § 94 stk. 1. lyder ”Skønnes det forhold, der lægges lejereren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.” Bestemmelsen anvendes analogt i forhold til restancesager i andelsboligforeninger.

De særlige forhold, som Højesteret lagde vægt på var, at andelshaveren var tvangsindlagt i den periode, hvor betalingen skulle ske og hvor påkravs-

skrivelsen var afgivet, herudover blev det lagt til grund, at han i perioden, hvor eksklusionen var blevet meddelt, var ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser. Andelshaver var i perioden tvangsindlagt med bipolar affektiv sindslidelse i kombination med svær depression. Andelshavers indbetalinger var tilmeldt Betalingsservice, men andelshaver var kommet i restance, fordi kommunen havde tilbageholdt hans kontanthjælp, da han i perioden, hvor han var tvangsindlagt, var udeblevet for en jobsamtale i jobcentret.

I henhold til Højesterets afgørelse kunne andelshaver under de konkrete omstændigheder således ikke ekskluderes. Landsretten var i deres afgørelse kommet frem til det modsatte resultat.

Boligadministratorerne

10. juni 2020