

# NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun og Per Broe-Andersen  
SEPTEMBER 2018 | NR. 09 | 04. ÅRGANG



## Ny andelsboliglov

- pr. 1. juli 2018 skal sikre større tryghed  
Side 2

## Nyt bygningsreglement

- BR18 gør det lidt lettere at være husejer  
Side 3

## Ny stormflodslov

- pr. 1. juli 2018 skal sikre bedre erstatning  
Side 4

## Nybyggeri

- hvorfor bruge egen byggerådgiver?  
Side 5



**leoni**  
advokater

Generalkommandoen | Sct. Mathias Gade 96B | 8800 Viborg  
Nørregade 27, 1. | 7500 Holstebro  
Tlf. 86 62 06 00 | Fax 86 62 06 49 | [post@leoniadvokater.dk](mailto:post@leoniadvokater.dk)

# Ny andelsboliglov

- pr. 1. juli 2018 skal sikre større tryghed

Den nye andelsboliglov indeholder nye initiativer af forskellig karakter, som stiller krav til alt fra stiftelsesbudgetter og egenfinansiering ved andelsboligkøb til mere retvisende valuarvurderinger, alt med henblik på at nuværende og kommende andelshavere kan føle sig mere trygge ved at bo i en andelsbolig.

## Skærpede krav ved stiftelse

Hidtil har andelsboligforeninger under stiftelse kunne opnå lån på op til 80 procent med afdragsfrihed. Efter 1. juli 2018 begrænses afdragsfriheden på lån til andelsboligforeninger til de første 40 procent af en forenings lån.

Samtidig skal de andelshavere der køber andelsboligerne ved stiftelsen stille med en udbetaling på 5 procent.

Nystiftede andelsboligforeninger har også fået skærpede krav til deres stiftelsesbudgetter. Hidtil har budgetterne skulle dække en periode på 10 år, men fremover skal en forening kunne fremlægge et budget for minimum 15 år.

For at imødegå de senere års økonomiske udfordringer for flere foreninger, der er endt i økonomiske kriser grundet katastrofale lånetyper og uhensigtsmæssig rådgivning har lovgiver forlænget forældelsesfristen for rådgiveransvar fra 3 til 6 år, så rådgiverne i højere grad kan stilles til ansvar for lån og kreditter, hvis de har vejledt foreninger uhensigtsmæssigt.

## Valuarvurderinger

Mange foreninger har været nødsaget til at benytte sig af valuarvurderinger, fordi de offentlige ejendomsvurderinger har været fastfrosset siden 2013. Især i de større byer har det været en udfordring, at der har været stor forskel på, hvordan valuarer vurderer de forskellige ejendomme. Nogle andelsboligforeningers ejendomsværdi er således steget med mere end 100 procent på meget kort tid.

Med den nye andelsboliglov strammes der op på vurderingsreglerne ved at lade alle valuarer følge et særligt regelsæt opstillet af Dansk Ejendomsmæglerforening. Samtlige valuarer skal følge regelsættet uanset medlemskab af forskellige brancher. Det forventes, at det nye regelsæt herved vil sætte en stopper for de store prisforskelle, der hidtil har været i forbindelse med andelsbolighandler.

## Faktaboks:

Oversigt: 16 nye tiltag på andelsboligmarkedet

1. Krav om udarbejdelse og løbende opdatering af vedligeholdelsesplan
2. Fastsættelse af nærmere regler for vedligeholdelsesplan
3. Krav til, at stiftelsesbudgettet skal dække en periode på mindst 15 år
4. Vejledning om stiftelsesbudget
5. Begrænsning af afdragsfrihed i forbindelse med stiftelse af en ny andelsboligforening
6. Krav om egenfinansiering på 5 procent af købssummen, når man køber en andelsbolig
7. Krav om egenfinansiering ved køb af en andelsbolig i en eksisterende andelsboligforening
8. Indførelse af bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
9. Indførelse af en generalklausul
10. Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamlingen
11. Lejevilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer ved konkurs
12. Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter
13. Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger
14. Ny norm og vejledning for valuarvurderinger og en justering af andelsboligloven, så uddannelseskraft til valuarer er retvisende
15. Nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal se på mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet i forbindelse med salg
16. Belysning af eventuelle udfordringer hos andelsboligforeninger i landdistrikterne i Udvalget for levedygtige landsbyer

Kilde: Erhvervsministeriet







# Nyt bygningsreglement

- BR18 gør det lidt lettere at være husejer

De fleste husejere er bekendt med, at der i visse tilfælde skal ansøges om byggetilladelse, når der skal opføres en ny bygning – f.eks. en garage – på ens ejendom. Det er ejerens ansvar, at den nye bygning er opført efter de gældende regler i bygningsreglementet – i daglig tale blot benævnt BR.

Den 1. januar 2018 trådte et nyt bygningsreglement i kraft, BR18, som afløser det tidligere BR15.

## Du kan nu bygge op til 50 m<sup>2</sup> garage uden at søge byggetilladelse

Der er sket en praktisk relevant ændring i BR18 for så vidt angår de såkaldte sekundære bygninger så som udhus, skur, drivhus, garage, carport eller overdækket terrasse (i princippet alt byggeri end bolig og udestue).

Hvis det samlede areal af sekundære bygninger på ejerens grund er mindre end 50 m<sup>2</sup>, skal der ikke længere søges byggetilladelse hos kommunen til opførelsen. Ved rækkehuse må arealet ikke overskride 20 m<sup>2</sup>.

De 50 m<sup>2</sup> tæller ikke med i bebyggelsesprocenten på din grund. Tidligere var det kun de første 35 m<sup>2</sup>, der ikke talte med.

Ejer har selvfølgelig ansvaret for, at den nye bygning overholder gældende regler, herunder BR18 og lokalplanen, og kommunen skal have besked, så bygningen registreres på ejendommens BBR.

### Faktaboks:

Et bygningsreglement har til formål at sikre, at et byggeri udføres på en måde, så det overholder kravene til sikkerheds-, sundheds- og energimæssige forhold.

# Ny stormflodslov

- pr. 1. juli 2018 skal sikre bedre erstatning

Den 1. juli 2018 trådte en ny stormflodslov i kraft. Stormflodsloven regulerer den erstatning, man kan få, når man rammes af stormflod eller oversvømmelse. Loven er ændret på baggrund af et større udvalgsarbejde og skulle ifølge Stormrådet være mere i tråd med nutidens krav til en katastrofeordning.

Den nye stormflodslov betyder bl.a., at det er muligt at få erstatning for ødelagt indbo i kælder, forudsat at kælderen er godkendt til beboelse. Der indføres også en mere fleksibel dækning af omkostninger til nødvendig opmagasinering af indbo under udbedringen af skaderne. Endelig får borgerne mulighed for under nærmere betingelser at få dækket ekstraomkostninger til lovliggørelse af f.eks. elinstallationer, når disse er blevet skadet i forbindelse med en dækningsberettiget stormflod.

## Betingelser for erstatning – krav om katastrofe og brandforsikring

Der er to grundlæggende betingelser, der skal være opfyldt, før man kan få erstatning fra stormflodsordningen.

For det første skal der være tale om en større hændelse - en såkaldt 20-års hændelse. Det er en begivenhed, som statistisk sker sjældnere end hvert 20. år. Derfor betragtes ordningen som en katastrofeordning. Det er således ikke hverdagshændelser, der kan udløse erstatning fra ordningen.

20-års kravet betyder også, at har man bosat sig et sted, som ofte rammes af stormflod, så er man ikke omfattet af ordningen. Det skyldes, at ordningen ikke er beregnet til dem, som med erfaring fra hyppige skader efter stormflod har kendt risikoen herved og har kunnet etablere den nødvendige beskyttelse herimod.

For det andet skal det, der bliver beskadiget, være brandforsikret. Det er ikke et lovkrav at være brandforsikret. Men da langt de fleste i realiteten er brandforsikret, især fordi et realkreditinstitut kræver det som betingelse for et lån, opfylder stort set alle dette krav.



### Faktaboks:

Stormflodsordningen er en erstatningsordning, der dækker tab ved særligt store stormflodsbegivenheder. Ordningen finansieres af alle, der har en brandforsikring og administreres af Stormrådet og forsikringsselskaberne.

#### Stormrådets rolle

- Erklærer stormflod på baggrund af udtalelser fra Kystdirektoratet og DMI
- Godkender erstatningsberettigede oversvømmelser fra vandløb og søer på baggrund af udtalelse fra Miljøstyrelsen
- Behandler klager over og fører tilsyn med forsikringsselskabernes behandling og afgørelse af erstatningssager om stormflod eller oversvømmelse fra vandløb og søer
- Modtager og forvalter den afgift (stormafgift), der finansierer stormflodsordningen.

#### Forsikringsselskabernes rolle

- Behandler og afgør erstatningssager vedrørende stormflod og oversvømmelse fra vandløb og søer.

Kilde: Konkurrence- og forbrugerstyrelsen.

# Nybyggeri

## - hvorfor bruge egen byggerådgiver?

Drømmen om et nyt hus kan let gå hen at blive et økonomisk og menneskeligt mareridt, hvis man ikke sørger for at have allieret sig med sin egen byggerådgiver under processen.

Der er rigtig mange regler og rigtig mange penge involveret ved nybyggeri. Der er tilsvarende lige så mange muligheder for, at der kan ske fejl, forglemmelser og/eller misforståelser.

Selvom du har lavet en aftale med et typehusfirma, der på papiret skal sørge for det hele, og du bare skal modtage nøglen, når huset står færdigt, anbefaler Leoni Advokater, at du antager din egen byggerådgiver til at holde øje med, om det udførte arbejde udføres korrekt og som aftalt.

Der er altid en risiko for fejl og mangler, når forskellige håndværksmæssige faggrupper mødes på en byggeplads og skal udføre delopgaver i et nybyggeri. Det er særdeles vigtigt, at det håndværksmæssige arbejde planlægges og udføres i den rigtige rækkefølge og under hensyn til det arbejde, der skal udføres efterfølgende.

Hvis en håndværker laver fejl i sit arbejde, kan det få konsekvenser for de andre håndværkere. Hvis et gulvafløb

placeres for tidligt eller forkert af betonarbejderen, kan det efterfølgende give problemer for flisemureren, som måske ikke kan lave det rigtig fald hen mod afløbet.

En byggerådgiver er typisk en arkitekt, bygningskonstruktør eller en bygningsingeniør. De kender byggeprocessen og kender de kritiske tidspunkter, hvor der bør holdes særligt øje for at undgå sådanne fejl og forsinkelser.

Det sker at håndværkerne kommer med forslag til ændringer undervejs, som der skal tages hurtig stilling til. Her kan det være godt givet ud at kunne drøfte forslagene med en kompetent byggerådgiver, der - i modsætning til de kommende beboere i huset - godt kan gennemskue de håndværksmæssige og økonomiske konsekvenser af det, som håndværkerne har foreslået.

### Tilsyn ved aflevering af nybyggeriet

Der vil næsten altid være nogle mangler, når et byggeri afleveres. Nogle mere synlige end andre. Hvis der har været en byggerådgiver med under hele byggeprocessen, vil der normalt kun være ganske få og mindre mangler, som byggerådgiveren påpeger og kontrollerer bliver udbedret håndværksmæssigt korrekt.

En professionel byggherre har pligt til at tegne en 10-årig byggeskadeforsikring, hvor der er tilknyttet en 1-års og en 5-års gennemgang af nybyggeriet. Det kan klart anbefales, at husejeren også til disse gennemgange af ejendommen allierer sig med en byggerådgiver til at gå huset igennem og påpege evt. fejl og mangler.



Lene Brun  
Partner

lb@leoniadvokater.dk

Møderet for Landsret



Per Broe-Andersen  
Advokat

pba@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret



Lars Kaasgaard  
Partner

lak@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Formand for Viborg Udlejerforening.



Tina Bach  
Partner

tb@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Formand for Viborg Handel