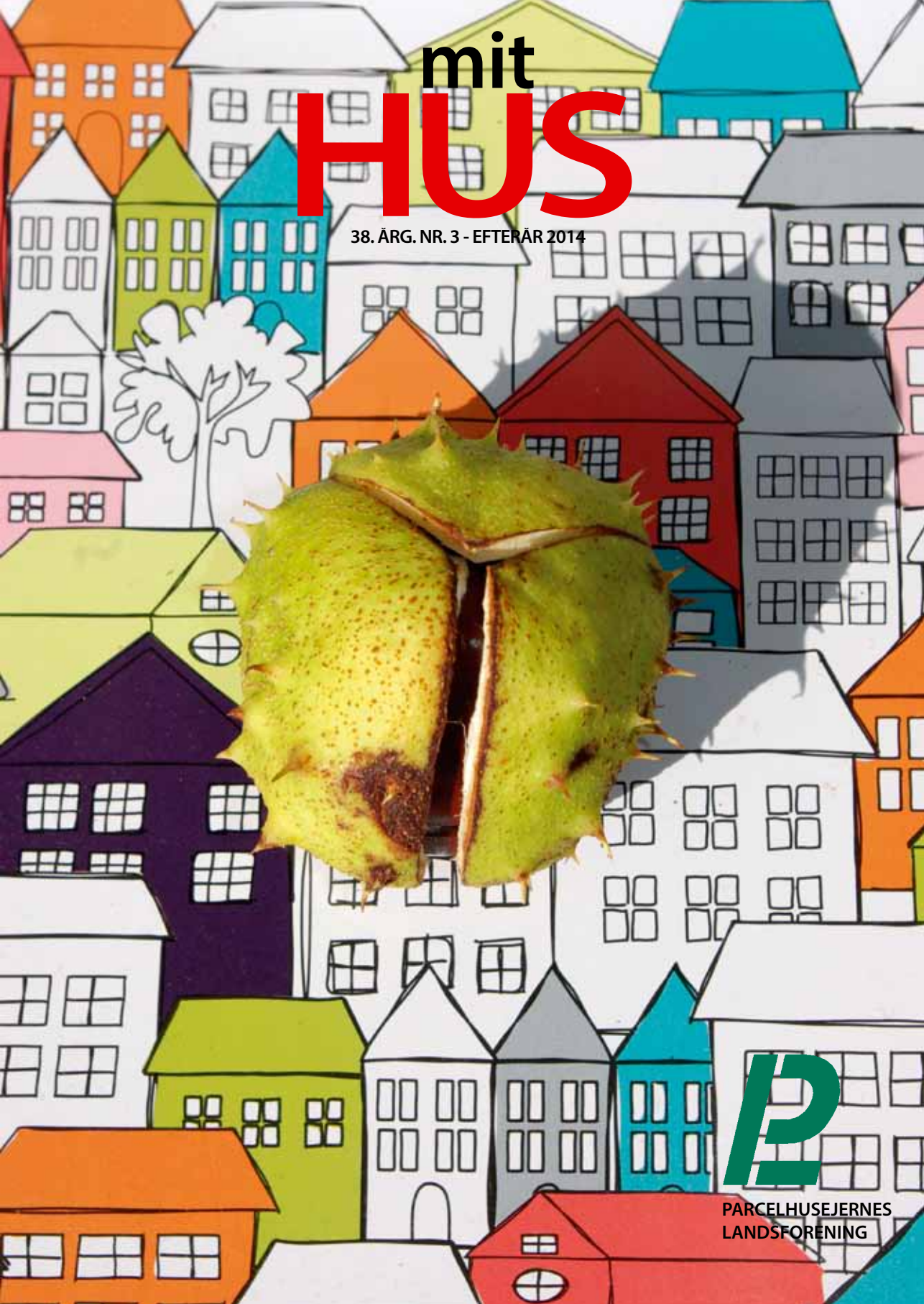
mit HUS

38. ÅRG. NR. 3 - EFTERÅR 2014



PARCELHUSEJERNES LANDSFORENING

Modtagernavn

Selv om der måtte være mere end én ejer af en ejendom, så kan PL på grund af postvæsnets regler for magasinpost kun anføre én af disse som primær bladmodtager!

Hvis oplysningerne bag på bladet ikke er korrekte, så send os venligst en mail.

Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat og adresseændringer:

Adressændringer bedes indsendt på e-mail.

Sekretariatet & PL service
E-mail: sekretariat@parcelhus.dk
Kirke Værløsevej 24, 1., C. - 3500 Værløse
Tlf. 70 20 19 77 kl. 09 - 15
Bank: 6060 0912624
Internet: www.parcelhus.dk

Redaktion:
Allan Malskær (ansv.).
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Scanprint

Trykoplag: 33.000

Løssalgspris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline nr. 4: 5. december 2014

Udgivelse og annoncer:
DAF, Kjærstrupvej 36 . 2500 Valby
Tlf. 38 74 76 88
E-mail: allan@malskaer.com

Eftertryk er tilladt med udtrykkelig angivelse af såvel »Parcelhusejernes Landsforening« som »MIT HUS«.

Navngivne indlæg er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med foreningens opfattelse, og fremstår på bidragyderens ansvar.

Kommune på glatis

På glatis
Som vi skrev om i Mit Hus 2013/04 så har kommunerne et problem, når en ejendom til offentlig vej ikke har udgang til den offentlige vej og heller ikke har en uudnyttet tilladelse til at etablere udgang til vejen. I så fald er det kommunen, der er forpligtet til at forestå snerydning og glatførebekæmpelse. Situationen retter sig typisk mod hjørneejendomme.

Lov om offentlige veje er ved at blive revideret. I den forbindelse forsøges det at ændre reglerne, således at det vil være uden betydning, om man har eller kan få udgang til en sådan vej – altså slipper kommunerne af krogen. Til gengæld vil det få store konsekvenser for en lang række husejere, og PL har da også protesteret mod dette i et høringssvar. Hvilken løsning, som loven til sin tid lander på, er endnu uvist.

Imidlertid er der en række kommuner, der allerede tager forskud på "glæderne" og som i deres planlægning for den kommende vinter tager udgangspunkt i reglerne, således som de er foreslået. Men som husejer skal man altså holde sig før øje, at indtil den nye version af Lov om offentlige veje foreligger, så er det de nuværende regler, der gælder.

Hvis der er kommuner, der fremturer, så kan det nævnes, at Sønderborg kommune i en afgørelse fra Vejdirektoratet af 4. juli 2014 har fået en over fingrene netop på dette punkt og har måttet trække deres påbud tilbage.

Hvad ka' stanjen skjule?

Ja, faktisk så er forsidens kastanje en meget usædvanlig en af slagsen. Den er kastet af et kastanjetræ, der, i modsætning til sine nu fældede kollegaer, har overlevet et voldsomt angreb af kastanjeminørmøl. Træet har overlevet i en have, fordi parcelhusejeren trofast de sidste 5 år har samlet alle blade op, der er faldet af træet, og dermed har reduceret omfanget af minørmøl, og således har træet kunne klare sig og har øget sin modstandskraft. Minørmøllen er et nyopdukket, dvs. et invasivt insekt, der hærger Danmark i disse år, og som har betydet, at i tusindtal af kastanjetræer allerede er eller bliver fældede. Trist, men også her gælder det om at stå sammen og få fjernet denne trussel mod noget, som vi er glade for. Hvis vi ikke gør noget, så vælger andre, her naturen, for os, og dermed må vi haveejere acceptere uønskede løsninger og restriktioner.

Kastanjen er også et bevis på, at alt ikke indeni er, som det kan se ud på ydersiden. Og trods dens utilnærmelige med pigge oversåede ydre, der sikrer den mod omgivelserne, så åbner kastanjen sig, når tid er, så den kan sikre, at den næste generation af kastanjer kan spire og vokse op.

Men det kræver de rigtige omgivelser herunder lys og varme og nå ja, at der ikke er nogen, der spiser den eller træder på den, inden den kan vokse op som et nyt træ. Men træet kaster heldigvis mange frugter, så der er nok, der kan gå til og alligevel vil der være nok til næste generation.

Forsidens kastanje er faktisk meget stor og indeholder firlinger, dvs. 4 kastanjefrugter. Dem præsenterer vi prosaisk på en "husbakke". Det giver en illustrativ baggrund for at lade nogle efterårstanker og ønsker springe ud omkring, hvad parcelhuset har af fremtid og overlevelseskraft i vort nuværende samfund.

Hvad ka' stanjen huske os på

Sig tiden nærmer, hvor man skal lave en ønskeliste til julegaver. (1) Nogle ønsker får man opfyldt, nogle gemmes til senere, og andre igen er urealistiske at ønske sig, men man skriver dem måske på listen alligevel, - for hvis nu…

Sådan er det også med ønskerne, når der laves nytårsforsæt (2)

Sådan er det også med de politiske ønsker, - nu når der i 2015 er folketingsvalg (3)

Sådan er det også med boligejerens liste over opgaver, der ønskes ordnet på huset og i boligøkonomien (4)

Lad os tænke tanken, at vi samler de 4 "ønskelister" og glemmer alt om de varme tøfler på ønskelisten. Fokus skal være på, hvad vi som parcelhusejerne ønsker os af fremtiden. Det kan vi måske sætte ind i billedet. Men så er der i billedet også tilføjet nogle varme kastanjer, der skal rages ud af ilden for os - og af os i fællesskab. Det kræver en holdningsmæssig indsats - også politisk, at få ændret opfattelsen af, at parcelhuset næsten primært er et skatteobjekt. Stadig flere familier afskæres økonomisk fra deres basale drøm om deres eget parcelhus. Det er bare som om, at der ikke er politisk opbakning til at indse, at stadig færre familier har realistiske muligheder for at få sikre rammer omkring parcelhuset. En boligform stadig flere må nøjes med at drømme om, at flytte ind i med deres familie. Dette gælder specielt i storbyområderne, hvor der er en kombination af, at priserne er presset op, fordi der ikke er udstykket nok grunde, og ekstremt høje årlige boligudgifter til skatter, afgifter og låneomkostninger. Dette gør det umuligt for almindelige danskere at få deres drøm opfyldt uden at tage meget store privatøkonomiske risici.

Hvad er der under juletræet i 2015?

Hvad kan vi se frem til at få gang i af de 4 ønskelister? Ja, vores private to-do-liste er vi jo selv herrer over, men kun næsten. Det er svært at energirenovere sit hus, når man ikke har råd til at købe et eller beholde det, subsidiært er det svært og dyrt at få lån. Selv om inflationen måske kommer under 0 % i 2015, så er renter og gebyrer høje, og de pensionsmidler, som vi alle skal indbetale til, kan vi ikke låne til os selv.

På ønskelisten er der fra min stol, at der gøres op med den voksende og ekstrem store forskelsbehandling i beskatningen mellem boligformerne og mellem forskellige dele af Danmark.

Der er et kaos omkring ejendomsvurdering, ja man kan vel næsten sige et sammenbrud. I den situation skal man lave helt om på systemet, som PL har sagt mange gange før, men nu er der en historisk politisk mulighed, der ikke må tabes på gulvet pga. politisk fnidder og misundelsespolitik.

Der er et bredt skatteforlig, der

har skubbet løsningen af de store problemer til 2020, men samtidig er der fra nogle partier trusler om øgede skatter derefter. Derfor skal boligskatter ikke være tabu i næste Folketingsvalg. Det kan du være med til at sætte fokus på i de debatter, som du deltager i, uanset om det er på arbejdet, i familien eller i den politiske verden. Den udsigt til gaver, som vi i en valgkamp får stillet i udsigt, skal vi være stærke nok til at få indløst og der skal ikke være byttemærker eller udløbsdatoer på.

Ja, der er mange politisk varme kastanjer, men man kan ikke nyde dem med smør på, før man har raget dem ud af ilden.

Allan Malskær
Landsformand

PS: Enhver lighed mellem minørmøl og boligskatter er en tilfældighed

Sådan blev rentefradraget udhulet

Ved sekretariatschef, cand. polit. Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Behovet for saglig information om boligmarkedet

Boligejernes rentefradrag er støt og roligt blevet udhulet igennem årene. I daglig tale bruger vi udtrykket rentefradrag, men det teknisk korrekte udtryk er i dag selvfølgelig skatteværdien af negativ kapitalindkomst. Det har været vanskeligt for lægmand at finde en god kilde til, hvordan skatteværdien er faldet over årene. Der har i de sidste 25 år været et utal af "skattereformer", og selv om det skulle lykkes for én at få overblik herover, så siger skattesatser og regler i sig selv ikke så meget om, hvordan skatteværdien har været for den enkelte boligejer. Det afhænger jo helt igennem af, hvor høj en indkomst han har haft, og af størrelsen af hans renteudgifter.

I Boligøkonomisk Videncenter vil vi gerne fremskaffe det bedst mulige datagrundlag for befolkningen. Derfor har vi ønsket at få tal for skatteværdien af renteudgifterne frem i lyset i forbindelse med et stort projekt om bedre bygge- og boligstatistik, som vi har gennemført med Danmarks Statistik. Dette projekt er afsluttet ultimo august 2014, og den sidste tidsserie, der blev offentliggjort, var netop skatteværdien af boligejernes renteudgifter.

De mange forskellige tidsserier er lagt i www.statistikbanken.dk, der er Danmarks Statistiks bibliotek med tal, som offentligheden kan besøge gratis. Forskerne kan få endnu flere informationer via den såkaldte "Forskermaskine". Da det trods alt er et mindretal af befolkningen, der besøger Statistikbanken, og endnu færre, der kan kalde sig forskere, har vi i Boligøkonomisk Videncenter ønsket at formidle tallene på andre måder. Derfor er vi gået i gang med et projekt, kaldet "Det byggede Danmark", hvor vi forsøger at formidle tal på en mere populær måde, end den gængse. Man kan frit læse magasinet på vores hjemmeside www.bvc.dk . Vi forsøger også at gøre opmærksom på arbejdet med artikler, og her er blandt andre Parcelhusejernes Landsforening en hjælp med bladet "Mit Hus".

De tal, vi har fået opstillet, viser hvordan skatteværdien af renteudgifterne har udviklet sig over 33 år, fra 1980 til og med 2012. Tallene er beregnet på baggrund af såkaldte mikrodata, og denne beregning har været alt andet end "mikro". Det betyder nemlig, at beregningen er gennemført for hver enkelt boligejer. Det kan kun lade sig gøre som følge af nutidens teknologi, hvor millioner af data kan håndteres på computere, for beregningen forudsætter samkørsel af mange forskellige registre med oplysninger. Hertil kommer, at beregningerne i de enkelte år er gennemført ud fra netop de særlige skatteregler og – satser, der gjaldt i netop det år, således at der tages højde for ændringerne i skattesystemet i takt med nye skattereformer.

Fordi beregningerne er gennemført på individ-plan, så kan vi nu se, hvordan forskellige grupper af boligejere har haft fordel af rentefradraget. Det er langt mere værd end gennemsnitstal, for der er i sagens natur enorm forskel på indkomster og renteudgifter, alt efter hvor i landet man bor, hvornår man købte sin bolig, og hvilken belåningshistorik boligen har haft siden købet.

Skattereformerne

Beregningerne tager som sagt højde for ændringerne i skattereglerne siden 1980. De vigtigste skattereformer hvad angår påvirkningen af boligejernes rentefradrag siden 1980 fandt sted i 1983, 1987,1994, 1997, 1999, 2004, 2009, 2010 og 2012. Det vil føre for langt at komme ind på de enkelte reformer, her skal kun nævnes et par stikord om de vigtigste.

Skattereformer af betydning for boligejerens renteudgifter 1980 – 2012

1987
Opdelingen af skattepligtig indkomst i personindkomst og kapitalindkomst. Højeste marginalskat sænkes fra 73% til 68%. Der skal kun betales mellemskat (6%) og topskat (12%) af positiv kapitalindkomst.

1994
Arbejdsmarkedsbidraget indføres. For lavindkomstgruppen betyder dette, at bundskatten sænkes, så rentefradragets værdi falder. For øvrige indkomstgrupper beskeden effekt.

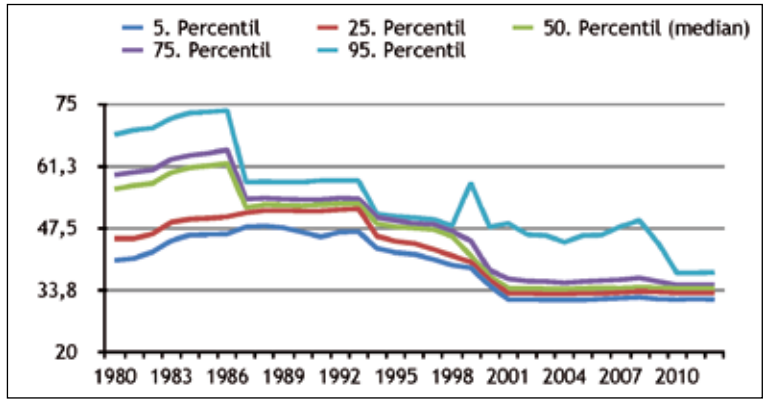
1999
Gradvis sænkning af bundskatten frem mod 2002, og samtidig kan negativ kapitalindkomst ikke længere fratrækkes i beregningsgrundlaget for mellemskatten. For den brede middelklasse indebærer dette lavere rentefradrag.

2009
Bundfradraget for kapitalindkomst i topskatten genindføres. Det betyder et fald i det marginale rentefradrag for topskatteydere

2010
Rentefradraget sænkes til 25% fra 2012 frem til 2019 for personer med negativ kapitalindkomst over 50.000 kr.

Figuren viser udviklingen i skatteværdien i % for renteudgifterne for forskellige grupper af boligejere. Boligejerne er inddelt i grupper alt efter, hvor høj en skatteværdi de har af renteudgifterne. Disse grupper betegnes med det skrækkelige statistikerudtryk "percentiler". 5% percentilet markerer, at 5% af boligejerne har en skatteværdi, der er lavere end det tal, som figuren viser. De ligger altså under kurven. 50% percentilet, også kaldet medianen, viser, at halvdelen af alle boligejere havde en skatteværdi, der lå lavere end kurven. 95% percentilet viser den skatteværdi af renterne, hvor 95% af alle boligejere ligger lavere, og dermed ligger kun 5% af boligejerne højere.

Figur : Skatteværdi i % af renteudgifter for forskellige grupper af boligejere 1980 – 2012



Det skal siges, at talmaterialet ikke medtager alle befolkningsgrupper, således har de selvstændige måttet undtages.

Et enkelt blik på figuren viser, at værdien af rentefradraget generelt er gået ned. Det er faldet, men ikke lige meget for alle grupper. Den gruppe, der har haft det laveste udbytte af rentefradraget, 5% percentilet, har haft en nedgang, fra en 40,4% i 1980 til 31,7% i 2012. Det er et fald på 8,7 procentpoint.

Gruppen med den største fordel, 95% percentilet, har haft en langt større nedgang. De er gået ned fra 68,2% i 1980 til 37,7% i 2012. Det er et fald på ikke mindre end 30,5 procentpoint. De var endda oppe på en skatteværdi på 73% i 1984, så faldet i forhold hertil er på 35,3 procentpoint.

På det mere jævne, så har nedgangen for medianen været fra 56,2% i 1980 til 34,2% i 2012 . Et fald på 22 procentpoint.

Er det blevet hårdere at være boligejer?

Viser tallene, at det er blevet sværere at være boligejer i perioden? Hvis man købte sit parcelhus i 1980, og stadig sidder i det i dag, så er der sandelig sket en massiv udhuling af rentefradragets værdi. En del af de personer, der købte i 1980, og er af den gamle skole, vil dog sidde gældfri i dag, og kan tage let på udhulingen. For dem, der fortsat har en høj grad af belåning, er udhulingen selvfølgelig en bet. Men det har dog ikke afholdt boligpriserne fra at stige massivt meget mere end in-

Fortsættes på næste side >>

>> Fortsat fra side 5

flationen i denne periode i store dele af landet. Hvis ikke "belønningen for at låne" i form af en høj værdi af rentefradraget var blevet udhulet – eller i politikernes moderne dansk "reformeret" – så ville priserne være steget endnu mere, hvilket kunne have udviklet sig katastrofalt i en periode som 2005 – 2006 under "Boligboblen". Det er en del af historien, at ejerboligpriserne er steget realt i netop den periode, hvor rentefradraget blev saneret.

For førstegangskøberne er det en anden historie. Nok er rentefradraget blevet udhulet, men teoretisk set er dette indregnet i boligprisen, der dermed er blevet lavere, "alt andet lige" som økonomer ynder at sige.

Et centralt, men måske lidt teoretisk begreb for mange parcelhusejere, er realrenten efter skat. Det er den rente, som man betaler, når man tager højde for både inflation og rentefradrag. Tilbage i 1970'erne og tiden omkring 1980 var realrenten efter skat negativ, på minus 2 – 3 %. Det har fået økonomer til at tale om, at boligejere blev "betalt for at bo". Siden steg realrenten efter skat, men den har i de senere år igen været nede på 0 og endda i minus for nogle af vore lavrente obligationer, selvom inflationen er gået i stå. Med muligheden for at opnå en realrente efter skat omkring 0 kan boligejeren næppe klage over det reducerede rentefradrag. Man skal også huske, at i lande som England, Tyskland og Frankrig har man helt fjernet rentefradraget.

Danmark har en meget betydelig husholdningsgæld, når vi sætter den i forhold til vores nationalindkomst. Ja Danmark har rekord i gældsætning. Sammen med Holland konkurrerer vi om at skylde mest i vore boliger i forhold til nationalindkomsten. Det kan vi tillade os at gøre i Danmark af flere grunde, blandt andet som følge af vor store pensionsopsparing. Men den danske verdensrekord er dog et fingerpeg om, at man også må skele til, om skattesystemet tilskynder borgerne til at gældsætte sig yderligere. Begrænsningen af rentefradraget gennem de sidste 30 år skal forstås i denne sammenhæng.

Millionbevilling er galimatias

"Det er spild af samfundets penge, at regeringen foreslår at tilføre Skat 425 millioner kroner til at sikre hurtigere sagsbehandling af klagesager fra boligejere. I stedet skal pengene udbetales direkte til de boligejere, der mener at have penge til gode. Derfra kan Skat så tage stikprøver", udtaler landsformand Allan Malskær, Parcelhusejernes Landsforening.

"Det er galimatias at bruge så mange penge på et retfærdighedssystem med millimeterberegninger, og det er kæmpe spild af samfundets penge. Der er nogen, som kommer til at dø, før de får deres retmæssige fradrag. Derudover løber der renter på", siger Allan Malskær.

"De penge, man foreslår at tilføre Skat, er ikke er en engangspost på 425 millioner kroner. Der kommer også efterfølgende penge, som skal udbetales i erstatning. Så det her er kun starten", siger han og foreslår, at man i stedet droppper sagsbehandlingen af de mange sager bliver droppet, og at boligejerne skal have udbetalt det, de mener at have til gode i fradrag.

"Man har så skattekontrolloven, som man kan bruge til at tage stikprøver. Det er meget mere fornuftigt i stedet for at ansætte nye medarbejdere, som Skat om nogle få år ikke har brug længere og så skal betale pension og aftrædelsesgodtgørelse til", siger Allan Malskær.

"Til gengæld er parcelhusejerne selvfølgelig underlagt ansvar og bødestraf, hvis de snyder. Det er præcis ligesom andre fradrag på selvangivelsen", siger han og vurderer, at en sådan løsning vil kunne spare samfundet for op mod en milliard kroner.

Kilde: Ritzau, 16. august 2014

Ældre har også gæld

Ann Lehmann Erichsen, Forbrugerøkonom, Nordea

Hver anden pensionist har gæld. Og lige så mange af de kommende pensionister forventer at gå pensionisttilværelsen i møde med gæld. Det er typisk gæld i ejerboligen samt kassekredit, billån og lignende, der er i minus. Dertil kommer, at en ud af ti pensionister har frosset ejendomsskatten inde. Det viser nye tal som TNS Gallup har indsamlet for Nordea blandt over tusind 50-80-årige danskere.

- Undersøgelsen viser, at det ikke længere er almindeligt at planlægge en gældfri seniortilværelse, siger Nordeas forbrugerøkonom Ann Lehmann Erichsen.

Det kommer nok bag på de fleste, at det kun er 56 pct. af de 70-80-årige, der er gældfri. Og for de 60-69-årige er tallet nede på 42 pct.

- Det er et forholdsvis nyt fænomen i privatøkonomien, at ældre og midaldrende planlægger at leve med gæld livet ud. Grundene til den vending i privatøkonomien er blandt andet nye samlivsformer med flere harmonikafamilier, og at boliglån med variabel rente og afdragsfrihed faktisk er mest populære blandt danskere på 65 år og derover, siger Ann Lehmann Erichsen og henviser til en analyse fra Nordea Kredit om lån udstedt i 2013 og 2014.

Nedenfor følger to udsagn om gæld

Når gælden kommer på tværs af seniorboligdrømmen

Undersøgelsen viser også, at vores nuværende bolig faktisk er drømmeboligen. Hele 81 pct. af dem der allerede er på pension, vil blive ved med at bo, hvor de bor nu.

- Det behøver ikke blive et problem at indlede sin pensionisttilværelse med en ejerbolig, hvor der allerede er spist en god bid af murstenene. Men det kræver, at man gør sig klart, at man med gæld har en højere risiko i økonomien end uden, og så skræddersyer en seniorøkonomi, der er robust nok til at klare en eventuel rentestigning, siger Ann Lehmann Erichsen.

Undersøgelsen viser desuden, at kun halvdelen af de 50-80-årige søger professionel rådgivning om deres privatøkonomi og pension, og mere end hver femte dropper enhver form for rådgivning. Det er problematisk, hvis man øger kompleksiteten i sin økonomi uden at søge den rådgivning, man har behov for.

Konsekvensen kan være, at man snubler i pensionsøkonomien, og opdager det for sent. Livet på pension er længere end mange tror. Går du på pension som 65-årig, kan du se frem til 17 år på pension som mand og næsten 20 år som kvinde.

Hvad kan der ske, hvis man ikke har styr på seniorøkonomien?

- Man løber tør for pension i utide, så økonomien bliver ringere end planlagt
- Man har ikke råd til at blive i boligen, som otte ud af ti pensionister faktisk ønsker
- Planen om at veksle en stor bolig til en mindre og billigere, går i vasken, fordi boligmarkedet er vendt og man i stedet skal lægge penge oveni, for den byttehandel
- Man har planlagt at indefryse ejendomsskatten hvert eneste år resten af livet, for at få god økonomi, men så ender summen af boliglån og allerede indefrosset skat plus renter med at rammer loftet, så ordningen ikke kan fortsætte, og man er tvunget til at og flytte

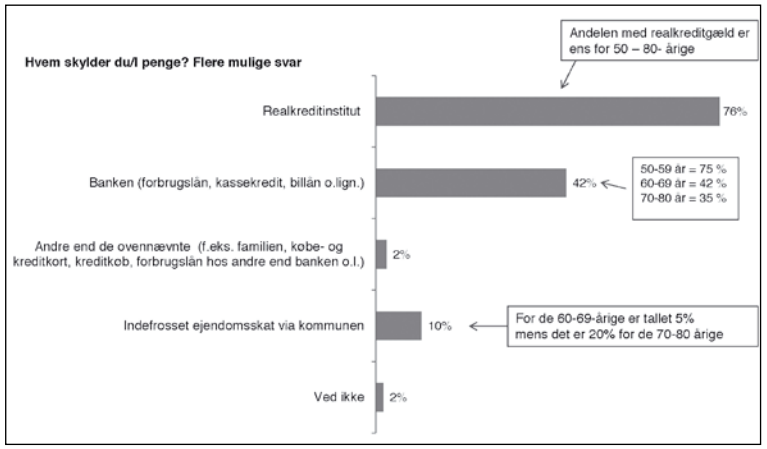
Undgå de fire typiske fejl, man begår, når man tager hul på pensionsformuen uden at søge rådgivning først

Faldgrube nr. 1: Du hæver det hele på en gang
I det øjeblik de når pensionsalderen, vælger mange at hæve kapitalpensionen og sætte gang i rateudbetalingerne, mens de endda også har en betydelig opsparing i frie midler. Det kan hurtigt blive en dyr affære. Når pengene først er udbetalt, så beskattes afkastet nemlig hårdere. Mens af-

Fortsættes på næste side >>

>> Fortsat fra side 7

Hver anden pensionist har gæld. Hvem skylder du/I penge?



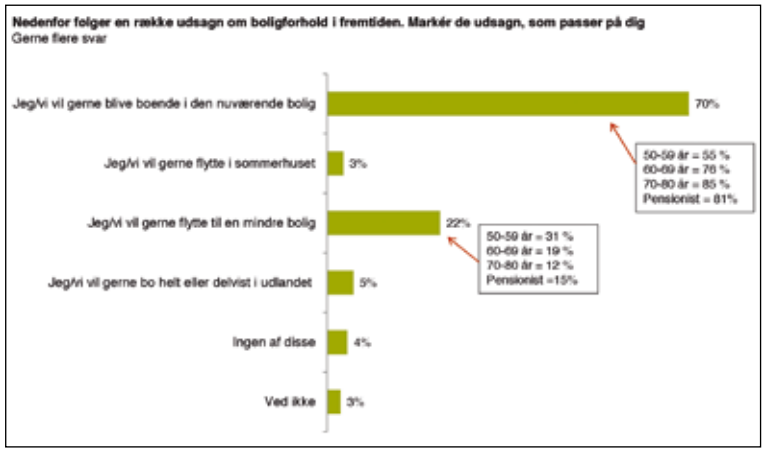
kast af pensionsmidler beskattes med 15,3 pct. om året, så beskattes frie midler med op til 42 pct.

Hvis vi tager udgangspunkt i et simpelt eksempel, hvor du får udbetalt din opsparing på 1.000.000 kr. bare et år før du får brug for den, vil du med et afkast på 5 pct. komme til at betale godt 13.000 kr. mere i skat. Står pengene længere, er tabet endnu større. Husk derfor at vente med udbetalingen, til du skal bruge pengene, og at en kapitalpension sagtens kan udbetales i flere mindre bidder.

Faldgrube nr. 2: Du snubler i rækkefølgen

Det er altså en god idé ikke at få

Vores nuværende bolig er faktisk drømmeboligen.
Nedenfor følger en række udsagn om boligforhold i fremtiden



udbetalt pensionen på en gang, hvilket bringer os til den anden faldgrube: At bruge sine penge i den forkerte rækkefølge. Hvis man har en solid opsparing i frie midler, er det en god idé at bruge dem først. På den måde kan pensionsopsparingen blive stående længere, og du snyder ikke dig selv ved at betale tusindvis af kroner i ekstra skat af dit afkast.

Efter du har brugt dine frie midler, er det en god idé at tage hul på kapitalpensionen eller aldersopsparingen. I modsætning til livrenter eller ratepension modregnes dine surt opsparede penge på den type ordninger nemlig ikke i f.eks. ældrechecken.

Faldgrube nr. 3: Du hæver den for hurtigt

En tredje typisk fejl, folk begår, er at få udbetalt ratepensionen over for kort en periode. Det koster for det første på afkastet, da man ofte vil vælge sikrere investeringer med et lavere afkast, når pengene er tæt på udbetaling. Hvis man ikke har brug for alle pengene med det samme, vil afkastet som nævnt tidligere også blive beskattet hårdere, når der er tale om frie midler. Det kan altså give god mening at få pengene udbetalt over 20 år i stedet for 10.

Det bliver ekstra relevant, hvis forskellen i udbetalingerne også er forskellen på, om man kommer til at betale topskat. Det er dumt at betale for meget i skat i 10 år og derefter stå og mangle netop de penge til de resterende år af ens liv.

Faldgrube nr. 4: Du løber tør for pension

Selvom livrenteordninger er blevet mere populære de seneste år, har mange stadig kun rate- og kapitalpensioner. Det betyder, at man allerede i begyndelsen af 70'erne kan stå og kun have folkepensionen tilbage. Da de fleste pensionister i dag bliver mere end 85 år, har man pludselig mange magre år foran en.

Den letteste måde at undgå den situation på er at få sig en livrenteordning, men hvis man ikke ønsker det, kan man også nå langt ved at strække sin ratepension over 20 år.

Læs undersøgelsen "Ældre og midaldrendes gæld" på Nordeas hjemmeside.

Kan energimodificering svare sig?

Af Energirådgiver Janus Hendrichsen, Energitjenesten København

Mange henvendelser fra husejere som handler om energi har fokus på komfort – primært termisk komfort. Andre har fokus på omkostningerne. De fleste henvendelser sker som følge af at man som husejer føler at "nu skal der altså ske noget", fx fordi det har været en meget kold vinter og det er svært for varmeanlægget at følge med.

Når vi gennem samtalen med husejeren analyserer problemet, er der faktisk ofte rimeligt forståelige løsninger på det. Der trænger til mere isolering på taget, nye energiruder eller helt nye vinduer, tætningslisterne ved døre og vinduer skal skiftes og der skal måske også et nyt varmeanlæg til. Når vi så taler om økonomien i projektet, er der en helt naturlig forventning om at "det kan betale sig" – dvs. at investeringerne kan tjenes ind ved en lavere energiregning inden for ca. 10 år.

Denne forventning er forkert. Mange glemmer fx, at hvis de skal have skiftet vinduer, så er dette mere en vedligeholdelsesopgave end en energirenovering. Energibesparelsen er altså en dejlig lille sidegevinst som man kan høste, sammen med en komfortforøgelse og en funktionsforbedring (de nye vinduer kan faktisk åbnes og lukkes). Hvis man udelukkende ser på om et givent tiltag kan svare sig økonomisk, vil man vælge følgende 3 indsatser:

1. udskiftning af ældre oliefyr/gasfyr
2. Udskiftning af termoruder til energiruder
3. Efterisolering på loft.

Har man allerede gjort dette, så er de første 20-25% af husets oprindelige energiregning sparet ind. De kan således IKKE længere spares ind.

70'er huset kan bruge 30-50% mindre energi med rimelige investeringer

En meget stor gruppe af boligejere bor i 70'er huset. I en årrække har der været meget lidt fokus på energiforbruget ved handler, men dette har ændret sig meget – ikke mindst fordi energimærket er blevet en lovpligtig del af salgsannoncerne. Jeg kunne dog stadig ønske mig at der også stod hvor mange penge der skal til for at varme det op – nogle gange er denne udgift nemlig højere end renteudgiften på huslånet! 70'er huset er som standard bygget i en periode hvor et almindeligt energiforbrug for en bolig på 140 m2 var mellem omkring 25.000 kWh pr. år. Dvs. man fx skal bruge lige over 20.000 kr. til opvarmning med moderne gasfyr.

Hvis husejeren allerede har gjort de ovenstående 3 indsatser, vil det typiske forbrug være faldet til ca. 18.000 kWh. De næste skridt herfra er lidt mere krævende. Et af det mere effektive tiltag som ikke er særligt almindelige er at montere et ventilationsanlæg med varmegenvinding og tætne alle utætheder i klimaskærmen. Det giver frem for alt en meget stor komfortfremgang, det fjerner fugt og sikrer en korrekt udskift-

Fortsættes på næste side >>

>> Fortsat fra side 9

ning af luften. Besparelsen kan sagtens være op til 20% - altså ca. 3.600 kWh/år. Med dagens priser svarer dette til en årlig besparelse på ca. 330 kr. til gas med en investering på ca. 60-80.000 kr. Det er derfor tydeligt at ingen vil gøre det hvis man ser på tilbagebetalingstider.

Endnu mere voldsomt ser det ud hvis man vælger at bryde alle gulve op og efterisolere gulve og sokler samt lægge gulvvarme. Det giver boligen en helt ny opvarmelighed, fungerer langt bedre med moderne varmeanlæg, sikrer at alle varmerør i boligen skiftes til nye (vedligeholdelse) og nedbringer varmeforbruget med ca. 20%. Problemet er bare at det er 20% af et noget mindre forbrug, så besparelsen er derfor mindre.

4 faktorer ved modificering

Derfor har jeg følgende råd til husejere der har lyst til at gå i gang med at modernisere deres hus:

Se på energibesparelsen som en af 4 faktorer:

1. vedligeholdelse
2. komfort
3. salgspris for boligen
4. energibesparelse / energimærke (som så har indflydelse på 3.)

Henvend dig som boligejer til en Bedre Bolig rådgiver (se mere på www.bedrebolig.dk) der kan udregne hvilken forventet besparelse du vil få og få hjælp til at prioritere hvordan du ikke blot får

de objektivt mest oplagte projekter gennemført, men hvordan du kan kombinere løsningen af dine komfortproblemer som fx træk med de indsatser der bør prioriteres. De største danske pengeinstitutter og realkreditforeninger har tilkendegivet at de stoler på Bedre Bolig, og derfor har du bedre muligheder for at opnå finansiering til projektet hvis du har en godkendt rådgivers beregninger med i tasken.

Energimodernisering er både kompliceret og overskueligt – hvis man bare ved noget om det – men sådan er det vel med alt?

Godt energimærke giver hurtigere handel

Et lavt energimærke, gør det også lidt lettere at sælge en ejendom. Fx var den gennemsnitlige udbudstid i marts på 206 dage for boliger i kategorierne A, B, C og D, men 211 dage for boliger i kategorierne E, F og G. Det er en forholdsvis lille forskel, som ikke ændrer sig meget, selv om vi kigger bagud i tid – se figur 6.

At forskellen ikke er større kan forklares ved den tilsvarende forskel i kvadratmeterpris. Blev lavenergihuse generelt solgt væsentligt hurtigere end højenergihuse, tilsiger almindelig økonomisk teori at de er for lavt prissat. Ergo burde prisen stige, indtil udbud og efterspørgsel igen clearer på et mere gennemsnitligt salgstidsniveau.

Så selv om forskellen ikke er stor, så viser den trods alt, at efterspørgslen efter lavenergihuse fortsat er høj, også selv om kvadratmeterprisen er faldet mindre end den tilsvarende kvadratmeter i et højenergihus.

De danske boligkøbere må således siges at være vågnet op på energifronten. Det synligere energimærke, de højere energipriser og de politiske klimatoner forklarer tendensen.

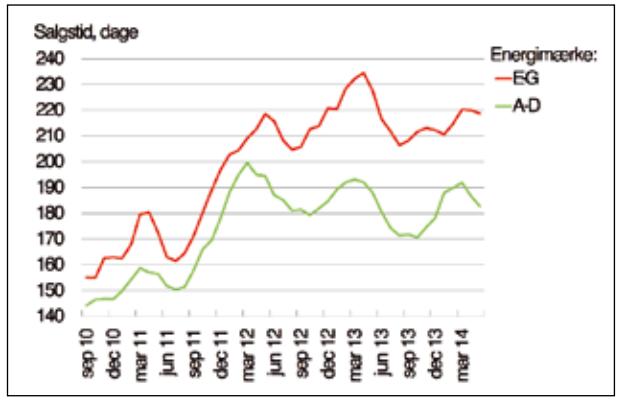
Et godt råd, man derfor kan give til boligejerne, er, at overveje om de har gjort nok ved energiforholdene på deres hus. Ikke sådan sagt, at alle boligejere skal forsøge at stræbe efter det højest opnåelige energimærke, for den slags kan være dyrt. I stedet bør boligejerne gå efter de lavt hængende frugter, som fx hulmursisolering, udskiftning af gamle ruder til energiruder og isolering af gulvet mellem en uopvarmet kælder og stueetagen, hvor udgiften til forbedringen hurtigt tjener sig selv hjem igen på varmeregningen.

Dertil kommer, at hvor man som boligejer ikke kan være sikker på, at den næste køber af boligen sætter lige så stor pris på det nye kirsebærsfarvede køkken eller det rosa badeværelse, som man selv gør, så kan man som sælger være næsten sikker på, at langt de fleste købere er enig i, at et hulmursisoleret hus med nye og energivenlige vinduer er at foretrække frem for det modsatte.

Er man i tvivl om, hvilke energiforbedringer, der hurtigst tjener sig selv hjem igen kan man eventuelt benytte sig af en energivejleder.

Fortsættes på næste side øverst >>

Figur 6:
Det tager lidt kortere tid at sælge et energivenligt hus



Anm.: Der er taget udgangspunkt i et 3-måneders glidende gennemsnit. Kilde: Boligsiden.dk, danbolig og Nordea Kredit

Dobbelt pris for de mest energivenlige huse

Boligkøberne er villige til at give en væsentligt højere pris for et A- eller B-mærket hus end for et mindre energivenligt hus. I hvert fald koster et gennemsnitligt A- eller B-mærket hus på 140m2 nu 2.519.000 kr., mens et G- eller F-mærket hus kun koster 1.310.000 kr. – se figur 2.

Boligkøbere på udkik efter et lavenergihus, må således slippe næsten det dobbelte af det beløb, som boligkøbere på udkig efter en G-mærket energisluger betaler, når boligdrømmen skal realiseres. Til gengæld er den fremtidige varme- og elregning så lavere, ligesom der også kan være forskel på beliggenheden.

Der er ikke noget underligt i, at boligkøberne er villige til at betale en noget højere pris for et hus med et godt energimærke. De seneste år er renten nemlig faldet, hvilket har gjort det væsentligt billigere at låne til et lidt dyrere hus. Samtidig er regningen til el, vand og varme steget (se figur 3) bl.a. som følge af de stigende grønne afgifter, hvorfor besparelsen ved at bo i et energivenligt hus er blevet større, samtidigt med at det er blevet billigere at finansiere det. Se også figur 4 nedenfor for en oversigt over, hvad det har kostet at låne 1 mio. kr. over de senere år.

Når lavenergiboligerne har klaret sig så meget bedre end højenergiboligerne under den igangværende boligprisnedtur, så kan det synliggjorte energimærke derfor ikke tillægges al æren – renten og energipriserne har også gjort deres.

I den foreliggende periode er energipriserne nemlig drønet vejret, ligesom den energimæssige skatteskrue har fået et vrid opad. Dertil kommer, at den nuværende regering hverken før eller efter valget har lagt skjul på, at de gik efter en mere grøn miljøprofil med øgede energiafgifter til følge.

Danskerne har således igennem hele perioden oplevet, at ikke blot er prisen på energi steget, det samme er de politiske signaler om fremtidige afgiftsstigninger. Det gør det logisk, at boligkøberne er villige til at betale en stadig højere pris for en de klimavenlige kvadratmetre.

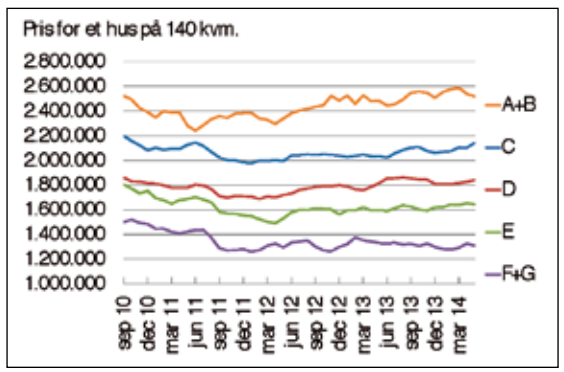
Energiudgifterne kan svinge med 30.000 kr.

Helt præcist hvor meget billigere, en boligejere med et A-mærket hus sidder i det i forhold til en boligejer med et G-mærket hus, er

Fortsættes på næste side >>

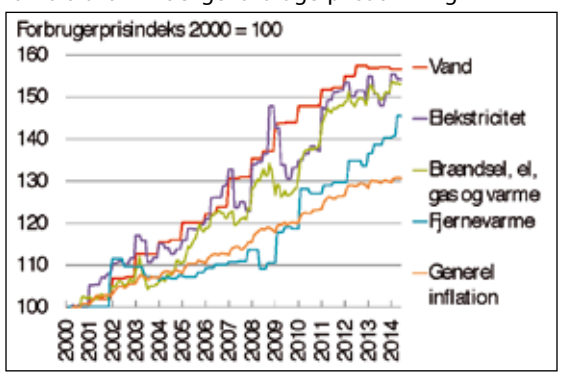
>> Fortsat fra side 11

Figur 2:
Kvadratmeterprisen afhænger af energimærket



Anm.: Der er taget udgangspunkt i et 3-måneders glidende gennemsnit. Energimærkerne A og B samt F og G er af hensyn til datakvaliteten slået sammen.
Kilde: Boligsiden.dk og Nordea Kredit

Figur 3:
Så meget er prisen til el, vand og varme steget med i forhold til almindelige forbrugerprisudvikling



Kilde: Danmarks Statistik og Nordea Kredit

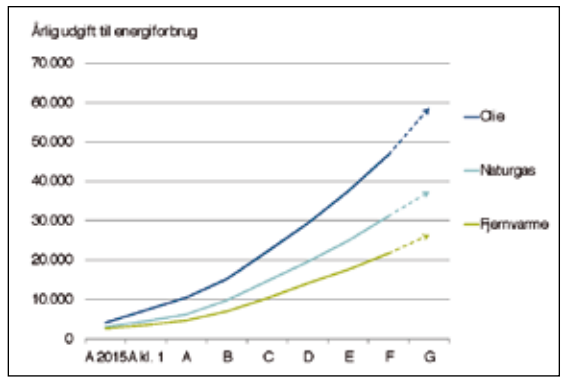
meget individuelt bestemt. Vurderet ud fra en gennemsnitsbetragtning med et hus på 140 m2, kan den årlige energiregning dog løbe op i 30.000 kr. mere for et G-mærket hus, end for et tilsvarende A-mærket hus – se figur 5.

Sammenholder man resultatet med, at man i øjeblikket kan låne de godt 1,2 mio. kr., som et A/B-mærket hus koster mere end et F/G-mærket, til ca. 34.000 kr. om året efter skat, såfremt der er tale om et fastforrentet lån uden afdrag, eller 12.300 kr. om året, såfremt der er tale om et F3-lån uden afdrag, så virker prisforskellen ikke urimelig. Slet ikke når man også tager i betragtning, at A-mærkede huse typisk også er nyere, mere moderne og har en bedre planløsning og indeklima end et mindre energivenligt hus.

Figur 4:
Så meget koster det at forrente et lån på 1 mio. kr.

Kilde: Realkreditrådet og Nordea Kredit

Figur 5:
Den årlige energiudgift er mærkbart lavere på en energivenlig bolig end på en energisluger



Kilde: Videncenter for energibesparelser i bygninger, Energitjenesten og Nordea Kredit

Veje på afveje

Vejinserat
Side 13-20

Eller hvad skal man afveje og vide omkring veje?

Vi har i dette inserat sat et fokus på vores veje og administrationen heraf. Naturligvis er det mest presserende info for de grundejere, der bor ud til private fællesveje, og dermed selv direkte skal afholde udgifterne eller via samarbejdet i grundejerforeningen.

Men i det større fælleskab, så ejer vi jo også de kommunale veje, og derfor har vi også en forpligtigelse til at være opmærksom på, hvad der sker på disse veje. Vi skal tage et medansvar for, at vi som borgere i kommunen dermed er indirekte ejere af de kommunale fællesveje, og ansvarlige for at passe godt på de milliarder, der er investeret i vores vejkapital.

Uden vej ingen bolig kan man sige. Vejene og trafikken på vejnettet er helt basal for, at vi kan komme til og fra vores egen bolig og rundt i samfundet. Den kapital, der er bundet i de over tiden anlagt veje, stier og fortove, giver et løbende afkast i form af, at vi kan benytte dem.

Men der er også omkostninger forbundet med vedligehold og fornyelser. Det glemmes i hverdagen, men bliver sørgeligt aktuelt, når der er defekter eller decide-rede sammenbrud af veje eller broer. Så ses sårbarheden alt for tydeligt.

Det er ikke i orden, og der skal gribes ind, når der er nogen, der bevidst eller ubevidst, ødelægger vores veje. Vi skal værne om vores veje og spare på omkostningerne, det drejer de næste sider sig også om.

Vejvedligehold/-ejerskab

I PL støder vi gentagne gange på den misforståelse, at folk tror, at det er vej*ejeren* af en privat fællesvej, der skal sørge for drift og vedligehold af den pågældende vej. Rent faktisk har pligten til drift- og vedligehold intet som helst med ejerskabet til vejen at gøre.

Pligten til at vedligeholde og renholde private fællesveje reguleres af Lov om private fællesveje (populært kaldet Privatvejsloven), og ifølge § 44 (byzonereglerne), så er det ejerne af de ejendomme, der grænser til den private fællesvej, der skal sørge for at holde vejen "i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang". Undtaget herfra er alene de ejere af tilstødende ejendomme, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til den pågældende vej.

Ud over ejendomme, der er direkte tilstødende til den private fællesvej, kan der også være andre ejendomme, der skal bidrage, men det vil i så fald fremgå af tinglyst servitut.

Klar tekst

Så uanset om vejen ejes af grundejerforeningen, udstykker, kommune eller andre, så er det som udgangspunkt stadig ejerne af de tilstødende ejendomme, der skal forestå drift og vedligehold.

Konsekvensen af dette er blandt andet, at selv om der er nogle grundejerforeninger, der tror, at blot fordi deres forening har fået tilskødet en eller flere veje i foreningens område, der har status af privat fællesveje, at så er det også grundejerforeningens opgave at vedligeholde vejen, så er det altså som udgangspunkt en misforståelse.

Det er kun såfremt det direkte fremgår, at det er en del af grundejerforeningens formål, at foreningen er forpligtet til at forestå drift og vedligehold. Det er altså ikke nok, såfremt der i en lokalplan står, at foreningen skal tage skøde på veje. En sådan bestemmelse vedrører kun vejejerskabet. Men står der i lokalplanen, at foreningen skal forestå drift/vedligehold, så er det selvfølgelig en grundejerforeningsopgave.

Renholdelse

Det er de samme ejendomme, der er forpligtet til at vedligeholde vejen, der er forpligtet til at sørge for, at der bliver fjernet ukrudt, affald mv. og renholdt - herunder evt. grøfter, nedløbsriste, regnvandsbrønde og rørgennemføringer. Pligten til at renholde omfatter således også rydning af sne og glatførebekæmpelse.

Hvilket ansvarsområde?

Den enkelte ejendoms ansvar vil typisk (der er dog en række undtagelser) omfatte hele længden af ejendommen og ud til vejmidte.

Kommuners vejinfo

PL noterer sig med tilfredshed, at der er en række kommuner, der gør en god indsats for at informere deres borgere om reglerne for private fællesveje. Som et rimeligt eksempel gengiver vi neden for Vordingborg Kommunes bud på information om private fællesveje, som alt i alt er ret præcis. Vi har medtaget teksten idet den ganske pænt samler op på en række af de mange forhold, som vi tidligere har været inde på i vores forskellige artikler. Bemærk venligst at nogle regler kan være lidt forskellige fra kommune til kommune.

Private fællesveje

Ved private fællesveje forstås de veje, gader, broer og pladser, der uden at være offentlige, tjener som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, hvorpå vejen er beliggende, når ejendommene er i særlig eje.

Administrationsgrundlaget for private fællesvej er Lovbekendtgørelse 2008-05-22 nr. 433 om private fællesveje, populært kaldet "Privatvejsloven"

Hvis du har problemer eller spørgsmål som går ud over, hvad der kan læses her på siden så kontakt en af os som er nævnt ude til højre.

Private fællesveje – spørgsmål og svar

Her er samlet en række ofte forekommende spørgsmål og svar vedr. private fællesveje.

Indledningsvis nogle definitioner:

Hvad er en offentlig vej?
En vej, der er tilgængelig for almindelig færdsel og som administreres af stat eller kommune.

Hvad er en privat fællesvej?
En vej, der er færdselsareal for anden ejendom, end den ejendom, som vejen er beliggende på (når ejendommene ikke har samme ejer).

Forhold vedrørende disse veje reguleres efter "lov om private fællesveje". Der kan være andre former for private veje, som ikke er omfattet af loven.

Hvad er veje i byområde?
Veje i byer og i områder, der efter kommunalbestyrelsens beslutning er tildelt "bystatus": dvs. sommerhusområder og landsbyer, jf. kommuneplanen.

Hvad er veje på landet?
Veje i områder, der ikke er omfattet af definitionen på byområde.

Hvem bestemmer om en vej er privat eller offentlig?
Kommunalbestyrelsen beslutter om en privat vej skal optages som kommunevej eller om en kommunevej skal ændres til privat vej. En privat vej kan evt. samtidig fungere som offentlig sti.

Hvad er min ret og pligt som "vejejer"?
Private veje er normalt en del af en privat ejendom. Har man et vejareal over sin ejendom, har man normalt ret til at færdes på arealet også selv om vejen ikke er adgangsvej for ejendommen. Ejerforholdet er uden betydning for vedligeholdelsespligten.

Hvem skal vedligeholde en privat fællesvej i byområde?
Ejerne af de tilgrænsende ejendomme, uanset om de har vejret til vejen (dette er imidlertid lidt forkert, idet man er undtaget såfremt man kan dokumentere, at man ikke har vejret, red). Normalt vedligeholder grundejerne vejen ud for egen ejendom. I nogle tilfælde kan der foreligge en kendelse, der nærmere beskriver hvordan og hvornår vejen vedligeholdes. Endelig kan vejen vedligeholdes efter frivillig overenskomst f.eks. af en grundejerforening. Kommunen bestemmer i hvilket omfang og på hvilken måde vejen skal vedligeholdes. Efter loven skal vejen holdes i god og forsvarlig stand, under hensyn til færdslens art og størrelse.

Hvem skal vedligeholde en privat fællesvej på landet?
De grundejere, der har ret til at benytte vejen, vedligeholder vejen i forhold til deres brug af denne. Er der ikke enighed om hvordan og hvorledes vejen skal vedligeholdes, kan kommunen afholde vejsyn og afsige kendelse om vedligeholdelsen.

Hvem skal rydde sne på en privat fællesvej?
De samme, som er forpligtet til at vedligeholde vejen, skal også rydde sne og træffe foranstaltninger mod glat føre. Undtaget for pligt til snerydning er veje i sommerhusområder, hvis ikke kommunalbestyrelsen har bestemt noget andet.

Hvem skal renholde en privat fællesvej?
De samme, som er forpligtet til at vedligeholde vejen, skal også fjerne ukrudt og affald m.v., samt renholde grøfter, nedløbsriste og rørgennemløb.

Må man etablere en ny udkørsel til sin ejendom?
En ændring af udkørselsforholdene skal godkendes af kommunen. Der må normalt kun etableres 1 udkørsel pr. ejendom.

Hvor sættes hegn eller plantes hæk ved skel til vej?
Hegn skal sættes helt på egen grund, og hæk skal plantes i en afstand, så den til enhver tid kan holdes inden for skellinjen (Hegnslovens § 11). NB: På hjørnegrunde kan der være tinglyst servitut om oversigtsareal, hvor evt. beplantning skal holdes nedklippet (normalt i en højde af 0,8 – 1,0 m).

Hvem opsætter vejnavneskilte?
Grundejerne opsætter nye skilte og udskifter defekte skilte efter gældende regler i samråd med kommunen.

Hvem (ud over beboerne) må færdes på en privat fællesvej?
På veje i det åbne land, må man færdes til fods eller på cykel (Naturbeskyttelseslovens § 26). Ejeren kan dog i visse tilfælde ved skiltning helt eller delvis forbyde færdsel. På veje i byområder må man almindeligvis færdes, når færdslen er af samme karakter som beboernes egen færdsel.

Uenighed om færdselsret ad en vej afgøres af domstolene

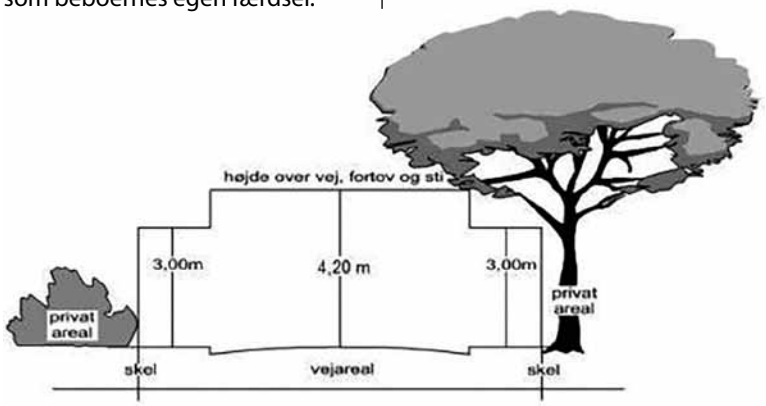
Hvem skal vedligeholde beplantning langs vej?
Det skal den enkelte grundejer som har skel ud mod vejen, mål som på tegningen.

Må man spærre en vej?
Private fællesveje og stier må ikke afspærres uden kommunens og politiets godkendelse. Bl.a. hensyn til brandvæsen og renovationskøretøjer gives tilladelse kun i særlige tilfælde.

Må der lægges trafikhindringer på rabatter?
Rabatter er en del af vejarealet. På rabatarealer må derfor ikke anbringes sten eller andre genstande, som evt. kan skade trafikanter eller hindre trafik. Rabatter skal friholdes for træer og anden beplantning. Rabatter vedligeholdes i nødvendigt omfang af hensyn til færdslen (se: vedligeholdelse af veje).

Må man opsætte færdselsskilte på private fællesveje?
I byområde skal opsætning af færdselstavler på private fællesveje godkendes af kommunen og politiet. På landet skal færdselstavler godkendes af politiet. (Færdselslovens § 97).

Kilde: Vordingborg Kommune



Vejstatus kamp

I nogle foreninger er det således, at foreningen har medlemmer, der bor enten til privat fællesvej, offentlig vej eller både og. Denne problematik er f.eks. ofte set i København og andre storbyer. I sådanne foreninger er der ofte et problem i forhold til de medlemmer, der alene bor til offentlig vej, idet disse ofte ikke kan se, hvorfor de også skal betale til de private fællesveje, når de ikke er bidragspligtige jf. Privatvejsloven.

PL er ikke bekendt med, at der skulle være domspraksis på området, men vi er bekendt med, at der har været indgået en række forlig rundt om, og det er vores formodning, at hvis en sådan sag – altså hvor en forening kræver, at medlemmer til offentlig vej også skal betale til de private fællesveje – skulle komme for retten, så ville den nok falde ud til fordel for medlemmet boende til offentlig vej.

Opdel kontingent

PL har derfor gennem årene opfordret til, at man i foreninger opsplitter medlemskontingentet på en sådan måde, at den del af kontingentet, der vedrører driften af de private fællesveje, fordeles mellem de medlemmer, der er defineret jf. Privatvejsloven.

Men husk nu også, at selv om en ejendom alene ligger til offentlig vej, så kan der sagtens være tinglysning på ejendommen om, at den alligevel skal bidrage.

Vedligehold eller renovering?

Af Hartvig Consult

Mange bestyrelser i grundeejerforeningerne landet over, der stiller sikkert sig selv disse spørgsmål:

- Hvornår kan det ikke længere betale sig at bruge penge på almindeligt vedligehold af grundejerforeningens belægningsareal?
- Er det den rette form for vedligehold vi bruger penge på?
- Hvornår er det en bedre økonomisk løsning at igangsætte en renovering af arealerne?

Efteråret er over os og lige snart er det vinter. Når vinteren kommer skal alle revner i vejene være lukket, ellers kan det, når frosten for alvor sætter ind, resultere i, at revnerne bliver til store huller i vejene. Vandet trænger ganske enkelt ned i revnerne, og når vandet fryser, ved vi jo det udvider sig, og dermed bliver revnerne pludselig til huller. Timingen i revneforsegling er dog af stor vigtighed, da revnerne er størst, når det er koldest, og resultatet af revneforseglingen dermed bliver bedst. Men er det den bedste løsning på sigt? Er det i stedet ved at være tid til en større renovering? Det er de spørgsmål, den ansvarlige vedligeholder skal stille.

I vinterperioden kan tiden anvendes til at kigge på, vurdere og planlægge forårets arbejde på asfalt og fortove. Ønsker man eventuelt at få vejbump og skiltning, så skal der accept fra vejmyndighed (kommune) og Politi, så vinteren kan bruges på at søge de nødvendige godkendelser.

Til forår og sommer er det så tid til at udføre de planlagte anlægsarbejder. Og det er så her, det er vigtigt at vinterens overvejelser munder ud i den rigtige og bedste økonomiske løsning. Hvornår er skæringspunktet for, hvornår renovering er bedre end vedligehold?

Den kapital, der er bundet i vej- og flisearealer, kaldes for vejkapital. Det er vigtigt at sikre denne kapital med en rettidig og kontrolleret vedligeholdelse, men på et tidspunkt vil udgifterne til vedligehold skære udgifterne til renovering, og hvordan finder bestyrelsen ud af, hvornår det eksakte tidspunkt for renovering er, så man får mest muligt ud af sin investerede vejkapital.

Ekspertise en nødvendighed

Brug af en rådgivende ingeniør vil give en uvurderlig hjælp i forhold til at tage den endelige beslutning.

Efter gennemgang af belægningsarealet sammen med en rådgivende ingeniør udarbejdes en generel vurdering af den resterende levetid og det fremtidige vedligeholdelsesniveau på belægningsarealet. Ved hjælp af drift og vedligeholdelsesplaner er man i stand til at følge udviklingen og udgiftsniveauet. Udgifterne kan indsættes i budgetterne og ud fra vurderingen, kan det fastsættes, hvornår udgiften til reparationer overstiger investeringen for renovering. Ved renovering hæves vejstandarden og de årlige omkostninger nedsættes væsentligt, ligesom man får et velholdt areal, der i omkring 15 år er stort set omkostningsneutralt.

I vurderingen bør ikke kun indgå revner, huller, lunker og ujævnheder. Har man en privat fællesvej, er stikket fra vejbrønden til hovedledningen grundejerforeningens ansvar og reparationer af stikledninger skal ske inden andre udbedringer eller renovering. Kantstenslysninger og fortove skal gennemgås, således at disse også udbedres, inden der arbejdes på asfalt.

Der er således masser af fælder, man kan falde i, men det er netop derfor, man ved brug af en rådgivende ingeniør med mange års erfaring kan være tryg ved, at der søges de korrekte løsninger. Det er for eksempel ikke tilrådeligt, at større lunker og ujævnheder oprettes samtidig med udlægning af slidlag. Men dette er kun en af mange faldgruber, hvor en rådgivende ingeniør sikrer den optimale, teknisk korrekte løsning på belægningsarbejdet.

Hvad enten gennemgangen med den rådgivende ingeniør viser, at en renovering er forestående, eller det fortsat kan betale sig at vedligeholde, så vil grundejerforeningen ved at benytte en rådgivende ingeniørs ekspertise, sikre, at arbejdet styres og kontrolleres, og de rette løsninger vælges, så det sikres, at kvaliteten er i top hvorved levetiden forøges. Dermed kan renovering udsættes, eller man sikres den bedste løsning fremadrettet. Det er vigtigt, at være opmærksom på, at det sjældent er den billigste pris på tilbudsdagen, der er den teknisk og økonomiske bedste løsning på sigt. Her vil det være en stor hjælp at have en kvalificeret partner ved sin side, så man tager den rette beslutning ud fra de rigtige parametre. Man kan ikke forvente, at bestyrelsen i grundejerforeningen har den nødvendige erfaring, der sikrer, at man får den økonomiske og på sigt bedste løsning.

Klimaændringer

De problemer, vi oplever med vores klimaændringer, skal også tages med i overvejelserne. Der er i pressen meget fokus på klimadebatten, primært omkring øgede regnmængder og hævet vandstand ved kyster, søer og åer. Ved en renovering kan grundejerforeningen mindske presset på kloakkerne og aktivt bidrage til samfundsøkonomien. Dette kan gøres uden voldsomme økonomiske omkostninger og derved er en renovering af de private fællesveje også en del af de overvejelser, der bør indarbejdes i projekterne.

Meget af klimadebatten indeholder også det man i daglig tale kalder "Risk Management", eller som en af vore store erhvervsvirksomheder kalder "rettidig omhu". Ved at vurdere, analysere og tænke fremadrettet i en renoveringsplan, kan der indarbejdes dele, således at man som grundejerforening kan aflaste sin egen infrastruktur, og derved kan bidrage til at mindske presset på kloaksystemerne. Dette vil tillige være til gavn for blandt andet medlemmernes kældre, der kan være meget udsatte i voldsomme perioder med regn.

Udgiften til rådgivende ingeniør må ikke skræmme grundejerforeningen. Det er vores erfaring, at vi som minimum tjener vores honorar hjem til kunden ved bl.a., at der vælges den rette løsning, der ikke kun sikrer, at grundejerforeningen får den rette belægning, men også en løsning, der på sigt giver glæde og økonomiske besparelser år efter år og ovenikøbet er klimasikret. En yderligere stor fordel for grundejerforeningen er de mange, mange timers arbejde, der spares, da det er den rådgivende ingeniør, der påtager sig tilsyn med arbejdet undervejs og dermed straks kan kræve ændringer eller kassere arbejde, hvis der skulle være uoverensstemmelser i forhold til den ønskede kvalitet og udseende.

Hartvig Consult har mange års erfaring som rådgivende ingeniør, og før I træffer en endelig afgørelse om, hvad jeres grundejerforening skal gøre ved belægningsarealet, så bør I starte med en uforpligtende samtale med Hartvig Consult.

FAKTA

På PL's hjemmeside kan under "Fordele/Hartvig Consult" kan du finde kontaktinformationer på Hartvig Consult.

Godt at hyre rådgiver til renovering af stier

Da grundejerforeningen Eriksminde i Greve stod over for en større renovering af deres asfaltstier i foråret 2014, valgte bestyrelsen at hyre en ekstern rådgiver til projektet. Den beslutning er bestyrelsen glad for i dag , fordi rådgiveren bidrog med den fornødne faglige viden. Samlet set sparede grundejerforeningen både tid og penge ved at hyre en ekstern rådgiver.

-Vi kunne se, at vi ikke havde ressourcer nok til at lave sådan et projekt privat. Det tager tid, og vi manglede den faglige viden, derfor sendte vi bud efter en rådgiver, fortæller næstformand for Grundejerforeningen Eriksminde i Greve, Lars Klinke.

Beslutningen bundede i, at grundejerforeningen skulle have renoveret stisystemet i boligområdet, der både omfattede udlægning af nye belægninger og udskiftning af brønde, riste og stibomme.

Korrekt udbudsmateriale sparer penge

Efter et registreringsarbejde kunne konsulenten udarbejde et detaljeret udbudsmateriale. Netop udbudsmaterialet er en vigtig del, som rådgiveren kan bidrage med, så grundejerforeningen kan indhente de bedste tilbud fra entreprenørerne, mener Charles Lykke Hansen, Teknologisk Institut.

-Hvis man skal have de bedste tilbud ind, skal der udarbejdes et udbudsmateriale, der klart og tydeligt beskriver, hvad man ønsker. Et klart og korrekt udbudsmateriale vil afføde en billigere pris, fordi tilbudsgiverne så ikke bliver nødt til at lægge ekstra på prisen på grund af usikkerheder, siger han og tilføjer:

-Men et godt og overskueligt udbudsmateriale tager tid, og her vil erfaring inden for området være en stor fordel.

Det forhold nikker Lars Klinke genkendende til:

-Uden en rådgiver havde projekt ligget på mine skuldre alene. Selvom jeg har en vis viden inden for asfalt og brønde, var det rart at have et firma bagved som lavede udbudsmaterialet, og selvom der jo er et salær til rådgiveren, har jeg helt afgjort tjent på det, fortæller Lars Klinke .

Den videre proces

I det videre arbejde er det op til grundejerforeningen, hvor meget de har lyst til at deltage, fortæller Charles Lykke Hansen.

- Spørgsmålene fra tilbudsgiveren tager rådgiveren sig af. Grundejerforeningen skal i princippet kun tale med os, men tit vælger foreningen dog at deltage aktivt i processen. Men vi er med hele vejen lige fra opstartsmøderne, over kontrolbesøgene til selve afleveringsforretningen, siger han.

Projektet i Eriksminde startede op i maj måned med valg af entreprenører, mens arbejdet gik i gang den følgende måned, og Lars Klinke er klar i spyttet, når det kommer til at give et råd videre til andre grundejerforeninger, der står foran lignende renoveringsprojekter:

-Se jeres projekt i helikopterperspektiv. Spørg jer selv, hvad I skal have lavet, og hvad I har at gøre godt med og hyr så en ekstern rådgiver ind, er rådet fra næstformanden for Grundejerforeningen Eriksminde i Greve, Lars Klinke.

Kilde: Teknologisk Institut

Når vej skifter ejer

Det sker nogle gange, at man i en kommune vælger at en vej skal skifte karakter f.eks. ved ændret benyttelse. Kommunen er indenfor visse regler suveræn i, hvordan veje er opført på den såkaldte vejliste. Vi har set på de to normale situationer, som PL naturligvis rådgiver sine medlemsforeninger omkring.

Offentlig vej til privat fællesvej

Efter Lov om offentlige veje § 90, stk. 7 gælder, at hvis en vejbestyrelse (kommunen) bestemmer, at en offentlig vej skal nedlægges og overgå til privat fællesvej (eller privat vej), så skal dette varsles mindst 4 år i forvejen. Hvis der går mere end 6 år, uden at beslutningen er ført ud i livet, så skal proceduren gå forfra.

Efter stk. 8 gælder, at vejbestyrelsen samtidig skal udfærdige en tilstandsrapport, der dokumenterer, at vejen med udstyr er i god og forsvarlig stand i forhold til den fremtidige trafik på vejen.

Fortsættes på næste side >>

Efter stk. 4 gælder, at det er vejbestyrelsen, der skal afgøre hvilke ejendomme vejen skal tjene som færdselsareal (vejret) og hvem der fremtidig skal være ejer af vejarealet. Tinglysning af dette skal foretages og bekostes af vejbestyrelsen.

Lov om offentlige veje er under revision. Ovennævnte bestemmelser, der primært blev indført for at bremse visse kommuners privatiseringsiver, synes dog at blive fastholdt.

Privat fællesvej til offentlig vej

Efter Lov om private fællesveje § 25 er en kommune forpligtet til at udarbejde en liste over private fællesveje og udlagte private fællesveje.

Efter § 58, stk. 1 er kommunen forpligtet til af egen drift jævnligt at vurdere om en privat fællesvej har en sådan betydning for den almene færdsel, at vejen skal optages som offentlig vej.

Efter stk. 2 kan grundejerne (såfremt de står for 2/3 af omkostningerne ved driften af vejen) anmode kommunen om at foretage en trafiktælling til belysning af, hvor stor en del af den motoriserede færdsel på vejen, der er almen færdsel.

Hvis det viser sig, at den gennemgående motorkørende færdsel udgør mere end 50% af den samlede motoriserede færdsel, så er kommunen jf. stk. 3 forpligtet til at optage vejen som offentlig vej.

Der skal gå mindst 4 år mellem anmodninger om trafiktællinger (stk. 2) og kommunen kan som betingelse stille krav om, at ansøgerne afholder udgifterne til trafiktællingerne, hvis disse viser, at en gennemgående motorkørende færdsel udgør mindre end 25% af den samlede motorkørende færdsel på vejen (stk. 4).

Gravetilladelser

Det sker, at det er nødvendigt for en ledningsejer at udføre gravearbejde enten for at lægge nye ledninger eller for at renovere eksisterende. Hertil kræves en gravetilladelse, som den pågældende ledningsejer skal indhente.

Som beboer på en vej, hvor der udføres gravearbejde, skal man lige holde sig for øje, at det altså er ledningsejeren, der indhenter gravetilladelsen – det har ikke noget med den eller de entreprenører, som rent faktisk udfører arbejdet.

I det følgende gengives i meget kort form nogle af de forhold, som ledningsejer skal overholde.

Hvem giver tilladelsen til at grave?

- På kommunale veje, stier, fortove og rabatter og private fællesveje i byzonen er det kommunen.
- På private veje i landzonen er det den private vejejer.

Ledningsejers ansvar

Ved gravearbejder er det ledningsejerens ansvar:

- at overholde reglerne for, hvordan de må grave og afmærke.
- at sørge for, at trafikken sker med mindst mulige gener.
- at orientere beboere på vejen og grundejerforening om større gravearbejder.
- at orientere ejer af vejen på private fællesveje skriftligt mindst 3 dage inden arbejdet starter.

Retablering

Det er udsteder af gravetilladelsen, der skal efterse, at der er sket korrekt retablering af området efter endt gravarbejde. Hvis du derfor konstaterer, at et gravearbejde ikke er retableret korrekt (asfalten sunket, hævet op, revnet, eller måske ligger fortovsfliserne skævt), så er det vigtigt, at du henvender dig til kommunen med det samme. Kommunen kan indtil to år efter, at et gravearbejde er færdigt kræve, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler.

Man kan i øvrigt finde ledningsejere på Ledningsejerregistret LER.

PL har planer om yderligere tiltag på dette område og hører gerne fra foreninger, der har gode som dårlige erfaringer, som kan indgå i vores erfaringspulje.

Mandat eller ej

Vi ser oftere og oftere, at foreningers arbejdsområder bliver mere og mere komplicerede, hvilket forøger bestyrelsernes risiko for at træffe beslutninger, der kan ligge ud over bestyrelsens sædvanlige mandat.

Det er altid væsentligt, at bestyrelserne holder tungen lige i munden og er afklaret med, om et beslutningsforhold kan siges at være en del af foreningens daglige drift – og dermed bestyrelsens sædvanlige beslutningskompetance – eller om det må siges at ligge udenfor, hvorved en beslutning vil kræve en generalforsamlings afgørelse.

PL's råd i sådanne sager vil altid være, at hvis bestyrelsen på nogen måde føler sig i tvivl, så bør man tage en ekstraordinære generalforsamling.

Dette gælder også, hvis der er nogen, der uden for bestyrelsen på den ene eller anden måde gør gældende, at man skal overveje en sådan beslutning sammen med en generalforsamling, inden den tages.

Arbejdsudvalg

Baggrunden herfor er, at en bestyrelse kun er et "arbejdsudvalg", hvis funktion er at varetage foreningens/generalforsamlingens vedtægter/beslutninger imellem to generalforsamlinger.

Man skal som bestyrelse derfor være ekstremt påpasselig med at være sikker på sit mandat, og specielt hvis man på den ene eller anden måde kan komme til at binde foreningen og dermed generalforsamlingen længere end til næstkommende generalforsamling.

Bestyrelsen er derfor nødt til i hver sag at vurdere, om der er truffet lovlige beslutninger på en tidligere generalforsamling, der giver bestyrelsen det fornødne mandat.

Endvidere er det god praksis, at når sådanne mandater omfatter forhold, der tidsmæssigt strækker sig over længere tid end mellem to på hinanden følgende generalforsamlinger, da bør sådanne aftaler omtales subsidiært forlænges på en generalforsamling – også således at baggrunden for sådanne aftaler er i frisk erindring hos nye medlemmer i foreningen samt at det ikke går i glemmebogen for de øvrige medlemmer.

Forebyg kritik

Baggrunden for vores anbefaling for en meget forsigtig tilgang er, at det altid er meget ubehageligt, såfremt der rejses en berettiget/uberettiget kritik på en generalforsamling omkring beslutninger, som en bestyrelse har foretaget. Man skal også være opmærksom på, at en ulovlig beslutning kan medføre, at der rejses krav mod det eller de bestyrelsesmedlemmer, der er ansvarlige for en sådan ulovlig beslutning, samt at PL's forsikring ikke dækker ulovlige beslutninger.

Nødsituation

En bestyrelse vil nogle gange kunne legitimere en beslutning, hvis det er således, at bestyrelsen forinden skriftligt informerer alle medlemmer om sagen og samtidig gør opmærksom på, at såfremt der er nogen, der begærer en ekstraordinær generalforsamling, så vil bestyrelsen afholde en sådan. Men dette vil kun kunne retfærdigøres, hvis der er tale om mindre spørgsmål eller sager af meget hastende karakter, der ikke kan afvente at der indkaldes med de i vedtægten angivne frister. I særligt hastende sager (af nærmest nødkarakter) kan der være tale om, at man uden en formel generalforsamling kan blive nødsaget til at indsamle medlemmernes tilkendegivelse på en sådan måde og at man på den baggrund træffer en beslutning. Men en sådan sag skal altid vendes på førstkommende generalforsamling, således at forløbet kan tages behørigt til referat.

Tredjeparter

Selv om en bestyrelse står i en forhandlingsposition med en tredjepart, kan dette sjældent retfærdiggøre, at en bestyrelse undlader at inddrage medlemmerne i beslutningen, såfremt forholdet kan siges at have konsekvenser for foreningens økonomi.

Er der tale om kontraktsmæssige aftaleforhold med tredjepart anbefales det, at man på generalforsamlingen tillige undersøger, om forholdet er af en sådan karakter, at bestyrelsen tillige skal have mandat til at antage en advokat til at gennemse kontrakten i forhold dels til umiddelbare/langsigtede konsekvenser, men også i forhold til force majeure. Endvidere bør bestyrelsen søge at opnå så bredt et mandat som muligt, således at man ikke blokeres i evt. forhandlingssituationer.

Better safe than sorry.

Realdania:

Det byggede Danmark er vores arbejdsplads

Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for skabe bedre byer, for at fremtidssikre bygningsarven og for at udvikle byggeriet. Er du boligejer, kan du gratis blive medlem, og dermed kan du blive en del af foreningens vision om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø til gavn for alle danskere.

Jesper Nygård er adm. direktør for Realdania siden 2013, og her fortæller han om foreningen og hvordan den arbejder for at bidrage til løsningen af nogle af samfundets store udfordringer.

Af Jesper Nygård, adm. direktør, Realdania

På engelsk har man et begreb, der hedder "the built environment", og alle derovre ved, hvad man mener, når man taler om det. Oversat ordret til dansk bliver det til "det byggede miljø", som kan lyde en smule tørt eller akademisk. Men det er det ikke. Det står for alle de bygninger og anlægskonstruktioner, der står rundt omkring i alle dele af landet. Det er alt det, som vi mennesker i gennem tiderne har skabt og forandret i landskabet og bygget op, og som stadig er bevaret som intakte bygninger, ruiner eller fortidsminder. Også her i Danmark, hvor der næsten ingen oprindelig natur er bevaret, møder man det byggede miljø stort set overalt, hvor man går.

Realdania er en medlemsbaseret filantropisk forening. Vi har ikke mindre end 150.000 medlemmer fordelt over hele Danmark, og alle med fast ejendom kan blive medlem. Vi deler filantropiske penge ud med det formål at styrke danskernes livskvalitet gennem det byggede miljø.

Indtil år 2000 var Realdania en finansiel virksomhed, der ejede Realkredit Danmark og BG Bank, og da vi solgte dem til Danske Bank i efteråret 2000 blev vi en filantropisk forening. Fra den 2. oktober 2000 til i dag har vi bidraget med ca. 15 mia. kr. i filantropi og 2,7 mia. kr. i skattebetaling.

Vores formue er altså skabt gennem långivning til det byggede miljø, og det er også derfor vi fortsat arbejder med det byggede miljø. Det betyder, at vores "arbejdsplads" er tæt ved 43.094 kvadratkilometer stor, for det er hele Danmarks areal. Det er en stor arbejdsplads, og det betyder, at vi altid har øjne og ører åbne for at se spændende, nyttige, nyskabende og problemløsende projekter eller idéer og relationer i samme retning.

Værdi for alle – for boligejerne og for alle andre

At vi er vokset ud af realkreditten, gør os naturligt forbundne med den almindelige boligejer. Men lige så væsentligt er det, at vi som filantropisk forening er sat i verden for at skabe værdi og livskvalitet for alle i Danmark. Om det er vores mange ildsjæleprojekter i Danmarks yderområder; eller vores indsatser inden for klimatilpasning, der skal holde vandet ude af vores kældre; eller når vi restaurerer en historisk vindmølle og giver den nyt indhold, så den kan vedblive at være en nærværende fortælling om vores fælles historie – og samtidig danne ramme om nye aktiviteter. Eller når vi i samarbejde med Kræftens Bekæmpelse opfører en række rådgivningscentre rundt om i landet, der skal give trygge rammer for mennesker ramt af en alvorlig sygdom og deres pårørende.

Også Bolius Boligejernes Videncenter, som kendes af rigtig mange boligejere, er en del af Realdania. Da vi oprettede Bolius som datterselskab tilbage i 2002, var det for at yde boligejerne uvildig, forståelig og tilgængelig viden om boligen. Det har danskerne i den grad taget til sig. På ugebasis er der ikke færre end unikke 132.000 søgninger efter boligviden på www.bolius.dk, og i 2013 søgte 670 husejere personlig rådgivning hos Bolius' eksperter til deres boligprojekter.

Ambitionen med Bolius er, at vi deler viden om boliger og drift af boliger, så vi kan skabe grundlag for at danske boligejere pudser og plejer deres bolig på samme grundige og kvalitetsbevidste måde, som de gør med deres bil.

Fortsættes på næste side >>

>> Fortsat fra side 21

Vi har med andre ord en bred pallette at arbejde med, og vi gør en dyd ud af – og ser det som vores forpligtigelse – at skabe værdi for så mange som muligt.

Problemdrevet filantropi

Den bedste måde, jeg umiddelbart kan forklare vores måde at arbejde på, er ved at fremhæve, at vi arbejder med såkaldt "problemdrevet filantropi". Det betyder, at vi fokuserer vores indsats på nogle få, nøje udvalgte problemfelter. Herved kan vi bidrage til løsning af samfundets mere strukturelle problemstillinger og derved kan vi gøre den største forskel.

Med den problemdrevne tænkning sætter vi desuden fokus på betydningen af at arbejde i netværk og partnerskaber og dermed mobilisere en bredere opbakning, der kan skabe mere værdi, end vi vil være i stand til på egen hånd. Vi samarbejder tæt med andre civilsamfundsinstitutioner, lokale ildsjæle samt nøglepersoner inden for den offentlige og private sektor. Det bidrager med viden og netværk, og det hjælper os til at identificere, hvad der er de vigtigste samfundsmæssige problemstillinger, samt hvilke initiativer der kan bidrage til langsigtede løsninger.

Man kan sige, at det byggede miljø er som ét kæmpestort lærred, hvorpå Realdania forsøger at skabe et maleri i form af et utal af projekter. Fra år 2000 til i dag er det blevet til flere end 2.600 projekter. Med så mange projekter kan man en gang imellem komme til at forveksle mål og midler, men det er en vigtig pointe, at vi arbejder med byggeri som et middel. Formålet med projekterne er ikke bygningen, herregårdshaven eller møllevingen i sig selv. Det er derimod den betydning for danskernes livskvalitet, som projektet i sidste instans vil give, der er formålet.

Ikke en arkitektur-fond

Når jeg forklarer folk om mit arbejde og fortæller, at Realdania virker inden for det byggede miljø, er der nogen, der opfatter det som synonymt med arkitektur. Arkitektur spiller ganske rigtigt en vigtig rolle for Realdania, men vi ser ikke os selv som en "arkitektur–fond". Det byggede miljø er meget andet end arkitektur, og alle aspekterne er vigtige. Blandt andet derfor finansierer Realdania nu en række publikationer, der skal forklare de mange aspekter af det byggede miljø for den brede offentlighed. De publikationer kalder vi "Det byggede Danmark". Vi har sat Boligøkonomisk Videncenter, som er et viden- og kompetencecenter i Realdania, til at lave dem, og det første eksemplar er netop sendt på gaden. Det er meget mere end en samling af tal og informationer, det er en historiefortælling om byggeri og bygninger, og jeg kan kun opfordre til at læse det, hvis man interesserer sig for det byggede miljø.

2.600 projekter lyder af meget, men med et bygget miljø, der har bredt sig over hele landet, og hvor bygningerne alene kunne dække 664 kvadratkilometer, hvis man bredte dem ud i én etage, så er selv 2.600 projekter kun lidt. Vi har så mange bygninger i Danmark, at de kunne dække

hele Bornholm, rub og stub, hvis de blev bredt ud over øen i én etage. Selv Realdanias pengetank rækker ikke, hvis pengene skulle fordeles ud til projekter i det vældige kapitalapparat på ikke mindre end 4.700 milliarder kroner, som er værdien af alle vore bygninger og anlæg herhjemme. Beløbet kan være svært at fatte for de mange, der ikke er talmennesker. Skrevet fuldt ud er det 4.700.000.000.000,00 kroner. Selv om Realdania ikke just hører til de fattigste, så udgør vor egenkapital kun, hvad der svarer til 3 promille af den samlede værdi af bygninger og anlæg i landet.

Fokus, fokus og fokus

Hvis vores filantropiske indsats skal forandre noget, og vi skal kunne tro på, at den får en effekt på et overordnet samfundsplan, så kræver det, at midlerne fordeles efter en nøje tilrettelagt strategi. Selv om vi ville, kan vi ikke støtte alle ildsjæle, alle gode projekter, eller redde alle smukke bygninger i forfald. Realdanias egenkapital ved udgangen af 2013 på 18,5 milliarder kroner er mange penge, men det er omvendt ikke meget mere end, hvad der produceres af bygninger, bygningsreparation og anlæg på én måned af den danske bygge- og anlægssektor. Vores årlige uddeling svarer til, hvad byggesektoren laver på halvanden dag. Det er derfor, at strategiarbejdet og den løbende evaluering af vore projekter er så vigtig for os. Uden strategi og fokus, vil vores midler ikke gøre en forskel. Dette er et spørgsmål om proportioner, og det er vigtigt at holde sig disse størrelsesforhold for øje. Når ejendomsmægleren taler om beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed, så taler vi om fokus, fokus og fokus.

I vores filantropiske arbejde ønsker vi netop at gøre en forskel. Vi ser gerne os selv som forandringsagenter. Vi er ikke tilfredse med blot at være dem, der træder til, når andre bakker ud.

Vi evaluerer for at tage ved lære af vores fejl, og fejl dem begår vi. Hvis jeg selv skal sige det, er det unikke ved os som virksomhed, at vi er villige til og kan tillade os at tage en risiko og begå fejl. Denne risikovillighed gør, at vi kan gå ind i initiativer, hvor offentlig myndighed og private investorer vil være tilbageholdende. Hvis alle anlægger en "0-fejl kultur", så går tingene i stå. Derfor tror vi på, at vi kan gøre en forskel, selv om vi er en forening med en begrænset årlig uddeling set i forhold til størrelsen af hele det byggede miljø. Vores ambition er at være et forandringsenzym. Alene kan vi ikke løse udfordringerne og problemerne. Men sammen med andre og i et tæt og ambitiøst samarbejde med relevante parter kan vi måske løse nogle af samfundets komplekse udfordringer. Og dermed gøre vores samfund bare en lille smule bedre.

Mange i det danske samfund opfatter Realdania som en vældig kapitalmagt med ubegrænsede midler. Men vore midler er, som det er forklaret ovenfor, alt andet end ubegrænsede, når man tænker på vores store arbejdsfelt. Derfor arbejder Realdania med strategi og fokusområder, og på det seneste har vi formuleret en strategi, hvor vi fokuserer på fem filantropiske programmer og samtidig har begrænset antallet af konkrete initiativer til ti. Vi har plads til den gode idé uden for disse programmer og initiativer, men vi fokuserer ressourcerne inden for programmerne og initiativerne. Og vi oplever heldigvis, at langt de fleste forstår, at vi er nødsaget til at koncentrere vor indsats, når vi nu gerne vil øge effekten af vort arbejde.

FAKTA

Realdanias uddelinger siden 2000

Realdania er involveret i omkring 700 igangværende projekter med en samlet projektøkonomi på godt 20 mia. kr. Heraf står Realdania for godt 11 mia. kr.

I perioden fra 2000 til og med 2013 har Realdania støttet over 2.600 projekter med i alt 14,5 mia. kr.

Gratis medlemskab - sådan melder du dig ind

Som medlem i Realdania får du først og fremmest mulighed for at gøre din indflydelse gældende. Du er som medlem nemlig med til at vælge Realdanias øverste myndighed, repræsentantskabet. Som medlem kan du også tilmelde dig nyhedsbrevet Mit Realdania, hvor du kan få nyt om spændende projekter og aktiviteter i netop dit område.

Alle med fast ejendom i Danmark kan blive medlem af Realdania. Det koster ikke noget, og valgmøderne er frivillige og gratis. Du kan til enhver tid skriftligt melde dig ud igen.

Læs mere om, hvordan du gør på www.realdania.dk/bliv-medlem/meld-dig-ind

Unge vil være boligejere

TRODS FINANSKRISE:
84 % af unge mellem 18-27 år foretrækker ejerboligen – kun 5 % vil bo til leje, viser ny undersøgelse.

Trods finanskrise og flere år med voldsom usikkerhed på boligmarkedet, så drømmer unge fortsat om at eje deres bolig.

Svaret er endog meget klart i en ny opinionsundersøgelse blandt 1.012 unge i alderen mellem 18-27 år, som YouGov har gennemført for Danske Bank Ung Direkte og home.

Når de unge bliver spurgt, hvilket ejerforhold på boligen de foretrækker, eks. når de skal stifte familie, så svarer 84 % ejerbolig. Lejebolig er det foretrukne valg hos 5 %, andelsbolig 3 % og 1 % svarer 'andet'. 7 % er uafklarede om boligen i fremtiden.

Ejendomsmæglerkæden home møder allerede nu flere unge førstegangskøbere, der søger og køber lejlighed eller hus.

"Det er meget positivt, at de unge ikke har vendt ryggen til ejerboligen under finanskrisen, men at de fortsat ønsker at eje deres egen bolig. De er helt afgørende for rotationen på boligmarkedet – at den nye generation rykker ind i seniorernes huse," siger Mads Ellegaard, relationschef i home og tilføjer:

"Det kan godt være, at leje- og låne-økonomien er på fremgang inden for mange brancher, men det viser sig ikke i unges boligplaner."

Den historisk lave boligbyrde - groft sagt omkostningerne ved at bo i hus – betyder ligeledes, at mange unge skeler til ejerboligen fremfor at bo til leje. De kan få mere hus for pengene, da huspriserne fortsat er over 20 % lavere end på toppen, og ikke mindst låne til historisk lave renter, fremhæver home. Attraktive lejeboliger i storbyerne er ligeledes svære at få fingrene i.

Danske Bank bekræfter, at mange unge har planer om boligkøb.

"Der er ingen tvivl om, at ejerboligen er populær blandt unge. Det oplever vi også, når vi taler med vores unge kunder om deres fremtidige boligdrømme. Særligt hvis man kigger lidt uden for det centrale København og Aarhus, så har unge rigtig gode muligheder for at komme ind på ejerboligmarkedet til en fornuftig pris," siger Ans Sulebakk Khawaja, der er chef for Danske Bank Ung Direkte.

FOTO: home

Ifølge Danske Bank har unge mange spørgsmål og et stort behov for rådgivning, når de beslutter sig for at kigge efter hus og lejlighed.

Faktisk ser ejerboligen ud til at være mere populær hos unge end deres forældre og bedsteforældre. Ifølge Danmarks Statistik er det 59 % af os danskere, der bor i ejerbolig, mens folk, der bor til leje tæller 41 %.

home fremhæver, at sammenligningen skal tages med det forbehold, at de unge svarer på, hvad de foretrækker på sigt, mens tallet for danskerne er et øjebliksbillede af, hvilken boligtype vi rent faktisk bor i lige nu.

Opinionsundersøgelsen fra YouGov viser også, at 72 % af de adspurgte unge er vokset op i en ejerbolig, men 84 % foretrækker altså ejerboligen på længere sigt. Hele 91 % af de unge, der er vokset op i en ejerbolig, foretrækker ejerboligen.

FAKTA: Det foretrækker unge at bo i

Sp.18 Hvilket ejerforhold på en bolig vil du foretrække på længere sigt (f.eks. når du skal stifte familie)?

Base	1012
Ejerbolig	84%
Lejebolig	5%
Andelsbolig	3%
Andet	1%
Ved ikke	7%
Totalsum	100%

KILDE: YouGov blandt 1012 unge i alderen mellem 18-27 år gennemført for Danske Bank Ung Direkte og home.

Parcelhuset er de unges foretrukne bolig

Hvis unge skal vurdere boligtypen – og ikke ejerformen – så siger 7 ud af 10 unge mellem 18-27 år, at de på længere sigt vil bo i hus frem for i rækkehus eller lejlighed.

Det viser opinionsundersøgelsen, som YouGov har gennemført for Danske Bank Ung Direkte og home.

Især hos de unge kvinder lever drømmen om parcelhuset. 76 % af kvinderne foretrækker at bo i hus på sigt, mens det gælder 68 % af de unge mænd. Dobbelt så mange af mændene som kvinderne vil derimod hellere bo i lejlighed – 16 % mod 8 % af kvinderne

Ifølge home kan tallene tolkes sådan: De unge søger – måske efter nogle års angst for at ende som mor og far – ofte samme værdier, når de bliver lidt ældre og selv stifter familie.

"Mange unge er vokset op i et parcelhus, og det er typisk, når uddannelsen er på plads, kærligheden er fundet og det første barn er på vej, at de søger mod parcelhuskvarterene – fordi parcelhuskvarteret typisk har alt, hvad familier har brug for – plads, plæne, tryg skolevej og gode transportforhold til og fra området," siger relationschef Mads Ellegaard i home og tilføjer:

"Alt tyder på at parcelhuset går en god fremtid i møde, men det er vigtigt, at politikere og lokalsamfund husker at pleje parcelhuskvarterne. De unge ønsker liv – som skoler, sportsfaciliteter, butikker og transport, hvis de skal slå sig ned."

Kilde: home

FOTO: home

Gælder lokalplaner for alle?

Dette er faktisk igen et spørgsmål, hvor svaret er både "Ja" og "Nej".

En lokalplan gælder fra det tidspunkt, den er besluttet. Lokalplanen regulerer altså udelukkende fremtidige forhold. Dette betyder derfor, at den som udgangspunkt ikke gælder for allerede eksisterende bygninger. Det afgørende er altså, om en ejendom er bygget før eller efter lokalplanens vedtagelse.

Dette skal dog alligevel tages med visse modifikationer.

Hvis lokalplanen f.eks. træffer bestemmelse om, hvilke farver og materialer, der skal være gældende for bebyggelsen, så kan et eksisterende hus godt beholde en farve, som nu ellers pludselig er forbudt i kvarteret, hvis huset var malet i den pågældende farve, inden planen blev indført.

Det gælder f.eks. også, hvis facaden trænger til ny maling. Så længe man vælger den samme farve, som huset hele tiden har haft, vil der være tale om vedligeholdelse af eksisterende forhold. Men hvis huset f.eks. skifter ejer og de nye ejere gerne vil have en anden farve på huset, så vil disse ejere være nødsaget til at opfylde lokalplanens bestemmelser.

Flad skat - ligesom i Sverige

Midt i september fremlagde regeringens ekspertudvalg sit bud på et nyt ejendomsvurderingssystem - et system, som dog får hårde ord med på vejen af Parcelhusejernes Landsforening.

Det er tydeligt for alle, at den offentlige ejendomsvurderingen har fejlet, og der er intet, der tyder på, at systemet kan rejse sig igen, så PL's formand, Allan Malskær, anbefaler, at man helt kasserer det gamle system og indføre et nyt beskatningsgrundlag: En boskat.

Umulig opgave

Da regeringens ekspertudvalg fremlagde dets bud på et nyt system for ejendomsvurderinger, var det under overskriften: Mission Impossible. Udvalget måtte dog samtidig konstatere, at på grund af tekniske udfordringer bliver lanceringen af et nyt vurderingssystem udskudt i tre år, således at de danske boligejere først i 2017 får et nyt system.

PL tilslutter sig fuldt ud udvalgets overskift (Umulig opgave, red.), og mener at man simpelt hen burde have set opgaven i netop det lys og prøvet at finde alternative løsninger i stedet for at fortsætte ud af samme kuldsejlede tangent. Udvalgets konklusion overrasker heller ikke. PL havde på forhånd mistet troen på det danske vurderingssystem, hvor det er Skats opgave at slå fast, hvad de individuelle boliger er værd.

- Det afgørende er, at der nu er nogen, der igen er kommet frem til, at man ikke kan komme frem til at finde værdien af en almindelig dansk parcelhusejers families ejendom, siger Allan Malskær, og foreslår at politikerne vender bøtten og finder en anden måde at beskatte de danske boligejere på.

Fast afgift ønskes

Parcelhusejernes Landsforening mener, at man bør erstatte de individuelle vurderinger med en fast afgift, som alle boligejere skal betale - uanset, hvor boligen er placeret, og dette skal betales over skatten, mener Allan Malskær. Dette er den model, man bruger i Sverige, og den kan passende lade sig inspirere af i Danmark, mener han.

- Det er forkert at angribe regeringen for det her, for det er ikke regeringen, der står bag denne fejl. Det er det politiske system, der gennem en lang årrække har accepteret dette. Fordi skatten vejer så tungt i statens finanser, så har man ladet denne mastodont køre videre, og den har fået lov til at rulle og rulle ligesom en snebold, der kommer ned af et bjerg. Havde man sørget for at have forsvaret i orden, var snebolden aldrig blevet til en lavine. Det er den nu, og den drøner ned over befolkningen, og vi er i den situation, at dette kommer til at påvirke boligmarkedet katastrofalt, hvis man har tænkt sig at forøge betalingen med 9,3 procent i ejendomsskatter, siger Allan Malskær.

Er høj gæld et problem?

Af Jan Knøsgaard, vicedirektør i Realkreditrådet

Bekymringen for boligejernes økonomi fylder meget i den offentlige debat. Men stik imod det fremherskende billede har danske boligejere generelt en sund økonomi.

Danskernes høje gæld er et yndet tema i den offentlige debat om boligejernes økonomi, om risikoen for rentestigninger og om udløb af afdragsfrihed.

Det er rigtigt, at danske husholdninger har en stor boliggæld i forhold til deres indkomster, hvis man sammenligner med andre lande. Men gælden overgås af endnu større formuer, bl.a. fordi danske husholdninger sparer en betydelig del af deres indkomst op til pension. Den kan selvfølgelig ikke frigøres, hvis renten begynder at stige. Men danskerne har også store formuer i form af kontanter, opsparing og værdipapirer. Og tager man det med i regnestykket, er vi blandt de mest formuende indbyggere i Vesteuropa. Rent faktisk har hver dansk familie i gennemsnit en nettoformue på 2,5 mio. kr. Vi er faktisk rigere end både finnerne, svenskerne og tyskerne.

Samtidig betyder vores unikke realkreditsystem, at det er billigere at låne i realkreditten sammenlignet med alle andre låneformer. Og det gør det til en bedre forretning at have realkreditlån frem for fx bankgæld. Det betyder bl.a., at det er muligt for danske førstegangs-købere at etablere sig på boligmarkedet uden at skulle stille med en stor opsparing, som det fx er tilfældet i Tyskland. På den måde er realkreditsystemet med til at øge tilgængeligheden til billig boligfinansiering.

En stor del af danskernes gæld ligger derfor i realkreditlån – det er simpelthen sund fornuft. Realkreditgælden er hverken steget eller faldet det seneste år, men sammensætningen har ændret sig. Det seneste år er der blevet 7.100 færre afdragsfrie lån. Samtidig er der kommet 12.300 flere lån med afdrag. Det betyder, at lån med afdragsfrihed – især F1-lånene - er i tilbagegang, og boligejerne afdrager mere på gælden end tidligere. Lidt over halvdelen af boligejernes realkreditlån er dog fortsat afdragsfrit, men mange bruger afdragsfriheden til at komme af med dyre banklån. En analyse viser dog også, at især boligejere med en høj gæld i forhold til boligværdien, barberer meget af bankgælden.

Nationalbanken, Erhvervs- og Vækstministeriet samt Økonomi- og Indenrigsministeriet gennemfører løbende undersøgelser, hvor man ser på alle danskere med boliglån.

De undersøgelser konkluderer samstemmende, at boligejernes økonomi er robust, og at langt de fleste af de boligejere, der har en høj gæld, også har høje indkomster og dermed mulighed for at betale deres gæld. I forhold til udløb af den afdragsfrie periode viser Økonomi- og Indenrigsministeriets analyse, at familier med udløb af afdragsfrihed i 2013 og 2014 er økonomisk velpolstrede, både med hensyn til formue- og indkomstforhold. Erhvervs- og Vækstministeriet har offentliggjort en analyse, der også konkluderer, at de fleste husholdninger vil kunne afdrage på deres realkreditgæld.

Vi har med andre ord en grundig og enslydende dokumentation for, at boligejernes økonomi generelt er sund og godt rustet til fremtidige udfordringer. Desuden skal man huske på, at realkreditinstitutterne har meget lave tab, og de få tab, de har, skyldes ikke afdragsfrihed. Den egentlige risiko for boligejernes økonomi er ikke rentestigninger eller udløb af afdragsfrihed. Det er derimod sociale hændelser som fx skilsmisse, ledighed eller sygdom.

Tagmaler-arbejder og garantiordning

Når man vælger en tagmaler til at arbejde på sit tag, bør man være opmærksom på, om vedkommende også er medlem af Dansk Byggeri Tagmalerforening. Dette er nemlig en forudsætning for, at arbejdet er omfattet af BYG Garantiordning.

Firmaet skal altså med andre ord være medlem af to ordninger, for at man som forbruger i givet fald kan trække på garantien.

PL har haft forholdt Dansk Byggeri problematikken, idet vi flere gange har set, at firmaer alene annoncerer med at være medlem af BYG men ikke samtidig også er medlem af Dansk Byggeri Tagmalerforening. I sådanne tilfælde kan forbrugeren efter PL's vurdering få en forkert sikkerhedsfornemmelse.

Dansk Byggeri svarede, at Dansk Byggeri jævnligt informerer deres medlemmer og sektioner om vilkårene for dækning via Byg Garanti, således at risikoen for fejlinformation mellem virksomhederne og forbrugerne minimeres. Denne information vil man fortsat gøre en stor indsats for at udbrede, så færrest mulige virksomheder og forbrugere måtte være i tvivl om, i hvilken udstrækning Byg Garanti dækker.

Summen er altså, at forbrugeren selv bør sørge for at undersøge, om arbejdet er omfattet eller ej eller rettere om firmaet også er medlem af Dansk Byggeri Tagmalerforening.

Om indkaldelser og flere ejere af en ejendom

Nedenstående er lettere redigeret fra redaktionens side af redaktionelle årsager.

Hej PL

Vi har modtaget fået mail fra en ligestillingsejer af et af sommerhusene i vores forening. Sagen er den, at det pågældende sommerhus har to ejere.

Vi har altid kun fremsendt indkaldelse til generalforsamling til en adresse og så ladet det være op til modtageren at orientere sin medejer.

Men ejer har nu truet med at rejse tvivl om indkaldelsen og mener ikke at juridiske formalia er overholdt. Vi har i grundejerforeningen altid kun fremsendt indkaldelse til generalforsamling til en af ejerne. Hvad mener I?

Og hvis indkaldelse til generalforsamling skal sendes til to eller flere ejere, skal kontingentopkrævningen for medlemskab så også deles i to?

Og kan vi opkræve højere kontingent hos huse med flere ejere til dækning af den ekstra porto?

PL svar

Det er altid det pågældende medlems pligt til enhver tid at sørge for, at grundejerforeningen er underrettet om rette modtager for en given medlemsadresse.

En ejendom med flere ejere har som udgangspunkt ikke krav på et modtage mere end én underretning fra foreningen. At evt. flere ejere ikke internt kan finde ud af at dele informationer, er ikke grundejerforeningens problem, og kan heller ikke give grundlag for en indsigelse mod f.eks. en generalforsamlings lovlighed.

Hvis jeg var jer, så ville jeg afvise at komme i en situation, hvor der skal sendes til flere personer vedrørende samme ejendom. Det er de pågældende ejeres egen hovedpine.

Samme besvarelse gælder i forhold til opkrævning af kontingent. Det er som udgangspunkt det enkelte medlems pligt at sørge for, at kontingent er betalt på rette måde til rette tid – det hedder "bringepligt". At en grundejerforening fremsender opkrævninger er at betragte som en service over for medlemmerne og fritager dem.

Museums-pjat

I forbindelse med en artikel til magasinet Bedre Hjem, har PL's formand været interviewet som opfølgning på vores tidligere artikler om museumsloven i Mit Hus.

Parcelhusejernes landsforening mener, det er urimeligt, at private grundejere risikerer at skulle betale for de store forundersøgelser og de måske efterfølgende udgravninger.

Dette er en samfundsopgave. Det er selvfølgelig helt urimeligt, at man pålægger private grundejere at betale for dette."

Det giver den groteske logik, at hvis en grundejer finder guldhornene på en mark, så kan han blive rig og berømt. Finder han dem i sin egen have, koster det ham penge og besvær.

Jeg synes, ministeren skal ændre loven, inden det næste byggeboom kommer, siger Allan Malskær.

Mere om dyrehold i G/F

Nærværende er en henvendelse, som vi har modtaget i sekretariatet, som vi har valgt at bringe i anonymiseret form, idet problematikken vel illustrerer det forhold, som vi har været inde på en del gange efterhånden, at grundejerforeninger kan være forledt til at medtage forhold i deres vedtægt, der falder uden for foreningens formål.

Kære PL

Jeg har med interesse læst indlægget om nabostøj og –gener i det seneste nummer af "mit Hus". Især afsnittet om dyrehold og det faktum, at en grundejerforening tilsyneladende ikke kan gennemtvinge visse bestemmelser, som reguleres af bekendtgørelsen BEK nr. 639 af 13/06/2012.

Som formand for grundejerforeningen har jeg derfor et spørgsmål til et af vores punkter i vedtægterne, som er vedtaget for mange år siden og godkendt af Frederikssund Kommune – se nedenfor.

§ 23, stk. 1. Det er ikke tilladt medlemmerne at holde udendørs fjerkræ.

Er denne paragraf, jf. jeres indlæg, blot at betragte som en adfærdsregulerende henstilling og ikke en bestemmelse? Hvis ja, skal bestemmelsen så helt fjernes fra vores vedtægter – evt. omformuleres?

Ordet fjerkræ er i sin tid anvendt, fordi det også skulle omfatte andet end høns. Findes der bekendtgørelser ell. lign., der regulerer hold af andet fjerkræ i byzoneområder?

På forhånd tak for svar og for et godt blad.

PL svar

Efter vores vurdering er dette en bestemmelse, der bør fjernes fra jeres vedtægt.

Det forhold, at kommunen har "godkendt" jeres vedtægt skal alene tages til indtægt for, at kommunen har efterset, om der er forhold i vedtægten, der måtte stride mod kommunens planer for området.

Kommunerne interesserer sig generelt ikke for forhold, der ikke er af direkte offentligretlig karakter.

Og ja, hønsehold mv. reguleres lovmæssigt og dette administreres af kommunerne. Oftest vil man derfor på kommunens hjemmeside kunne læse, hvorledes kommunen administrerer området.

De overordnede regler for, hvilke dyr du må holde som privatperson, er udstukket i Miljøministeriets "Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter" i kapitlet "Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold": https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=13014

Ens parkeringsregler i hele landet

Folketinget har vedtaget et forslag om ændring af færdselsloven og lov om offentlige veje, der i princippet giver ens parkeringsregler i hele landet. Loven er trådt i kraft.

Fordoblede afgifter

Ændringen medfører en fordobling af afgiften for overtrædelse af reglerne om handicapparkering og om parkering foran ind- og udkørsel og desuden, at kommuner ikke længere i samme grad som hidtil kan fastsætte lokale regler for parkering.

Slut med hjul på fortov

Som nogle af effekterne af vedtagelsen kan nævnes, at med mindre kommunen lokalt tydeligt har skiltet, at det er tilladt, så er hovedreglen, at inden for tættere bebygget område – inden for byzone skilt - må man bl.a. hverken standse eller parkere helt eller delvist på

- fortov
- cykelsti
- gangsti

En bil, der er havareret, anses for parkeret 18 timer efter henstillingen.

Parkeringsafgifter

Loven indebærer endvidere, at det offentlige skal kunne:

- pålægge maksimalt tre afgifter for samme overtrædelse af parkeringsreglerne,
- at der dog højst kan pålægges én parkeringsafgift pr. påbegyndt kalenderdøgn, og
- at en ny afgift tidligst kan pålægges 24 timer efter den forrige afgift.

Desuden indføres der bindende regler for skiltning på private parkeringspladser, hvis der skal kunne pålægges en afgift for overtrædelse af vilkårene på pladsen.

Ens regler…

Der gælder samme parkeringsregler for biler og motorcykler. Som udgangspunkt er det ulovligt at parkere en bil eller motorcykel helt eller delvist på fortovet i byerne og ulovligt at parkere helt på fortovet uden for byerne. Kommunerne kan tillade parkering på fortovet, og i så fald vil det kunne ses ved optegning eller skiltning på stedet.

…og særlige regler

Kommunerne vil dog fortsat kunne udstede lokale parkeringsregler, der gælder for tunge køretøjer, påhængskøretøjer (herunder campingvogne) og særligt indrettede køretøjer. Der indføres samtidig mere åbenhed omkring sådanne lokale regler, herunder at de skal offentliggøres samlet på én hjemmeside.

Campingvogne

Om sommeren, hvor campingvognene står på campingpladserne, er alle glade, men om efteråret/vinteren er det nogle steder så som så med begejstringen, når campingvognene i stedet står i haverne, indkørslen eller på vejen.

Vi i PL får jævnligt henvendelser gående på, hvad der egentlig er af regler på området, hvorfor vi i det følgende vil se nærmere på dette.

For det første er man nødt til at se på, om campingvognen står på privat grund eller på offentligt tilgængelige arealer.

Privat grund

Hvis campingvognen står på privat grund, så er den overordnede regel, at det er et spørgsmål om privatlivets fred, hvorfor naboerne ikke umiddelbart kan påtale noget.

Dette er dog en regel med modifikationer, idet der kan være tinglyst nærmere bestemmelser eller lovgivning, der medfører, at man alligevel ikke må stille en campingvogn på grunden.

Her er man nødt til at se nærmere på tinglyste deklarationer, lokalplan, byggeloven og brandsikkerhed.

Er der bestemmelser i deklaration eller lokalplan mod henstilling af campingvogne på egen grund, så skal dette selvfølgelig respekteres. Hvis man ikke gør det, så vil den påtaleberettigede (den der kan håndhæve deklaration/lokalplan) – typisk kommunen – kræve, at campingvognen fjernes. Hvis man ignorerer et sådant påbud risikerer man at blive meldt til politiet.

Opstilling af en campingvogn kan blive betragtet som en bygning, hvis den stilles op for en længere periode. Henstiller man derfor campingvognen på egen grund i længere tid (typisk mere end 6 uger), så kræver det en tilladelse fra kommunen, idet der også kan være spørgsmål om f.eks. indsigtsgener i forhold til naboer mv.

Og med hensyn til brandsikkerhed, så er det et spørgsmål om, at der skal overholdes nogle afstandskrav i forhold til skel og øvrige bygninger – så dette går altså mere på hvor på grunden, at campingvognen i givet fald må stå (ved parkering på egen grund kan man som tommelfingerregel sige, at der altid mindst skal være 2,5 meter frit omkring campingvognen).

Så kontakt altid kommunen og spørg, hvorledes kommunen vurdere situationen.

Parkering på vej

Der er ingen forskel på reglerne, hvad enten campingvognen parkeres på offentlig vej eller på privat fællesvej. Det er Færdselslovens regler, der gælder, og frem for alt de parkeringsrestriktioner, som kommunen måtte have fastsat for det pågældende område for påhængskøretøjer (herunder campingvogne).

Efter justeringen af reglerne for parkering, betyder dette, at de lokale regler vil fremgå af en parkeringsbekendtgørelse, som du kan finde på din kommunes hjemmeside, ved optegnede parkeringsbåse eller særlig skiltning på stedet.

Faktaboks:

Som eksempel kan nævnes, at Københavns kommune har følgende begrænsninger:

"Påhængskøretøjer (herunder campingvogne mv.) med tilladt totalvægt over 2000 kg, må ikke parkeres i tidsrummet kl. 19.00-07.00.

Påhængskøretøjer (herunder campingvogne mv.) med tilladt totalvægt på højest 2000 kg, må kun parkeres i indtil 24 timer. (jf. Bekendtgørelse om standsning og parkering i København, 1. marts 2014, §2)".

Ny skatteminister... igen

Ligesom vi bød foregængeren, Jonas Dahl, velkommen på posten 12. december sidste år, så skal vi da ikke undlade at byde velkommen til Benny Engelbrecht som ny skatteminister.

I forhold til vores velkomst den gang, så må vi se i øjnene, at der ikke er sket så forfærdeligt mere, end at vi kan tillade os at gentage, hvad vi skrev den gang:

- "Der er ikke tillid til Skat og til ejendomsvurderingssystemet. Vores opfordring er, at en ny skatteminister skal sætte sig i spidsen for at lave det her helt om, således skatten ikke længere er baseret på et skøn, som en familie vel og mærket ikke ved, om de kan regne med året efter".
- "Parcelhusejernes Landsforening ønsker en langt mindre afgift på det at eje en bolig. Det er ekstremt, at staten tager så mange penge ud af 60 procent af befolkningen".
- »Enten skal han (Skatteministeren, red.) lave en decideret bo-afgift, hvis man mener, at der skal betales en skat for at have et sted at bo, og så skal det gælde alle. Eller også skal han afskaffe den skøre idé, at man skal beskattes, hvis man ejer en ejendom".
- »Flere skatter og afgifter giver mindre tryghed blandt danskerne. Regeringen vil gerne behandle folk ordentligt og give borgerne en tryghed, og den vil have, at danskerne bruger lidt flere penge for at øge beskæftigelsen. Derfor handler det om at skabe tryghed. Ellers vil danskerne blive ved med at holde på pengene. At være skatteminister har aldrig været en post, man bliver populær af at bestride, og netop derfor kan jeg kun opfordre den nye mand til at lave nogle løsninger, folk forstår, og som er rimelige".

Og så ser vi da gerne, at der sker mere denne gang.

Skatteudvalget

Til Politiken har Allan Malskær endvidere udtalt følgende forud for, at regeringens skatteudvalg vil komme med anbefalinger til, hvorledes Skat fremover vil vurdere værdi af bolig:

- "Der er nogen, der er blevet bedt om at lave noget, som, mener jeg, er meget, meget svært at gøre. Hvis de kommer med noget, så vil det også betyde, at noget skal laves om".
- "Så vil man ramme nogen med en højere skat, og man vil reparere nogle småfejl, men så laver man nogle nye fejl. Den her ordning er lap på lap. Det er et spørgsmål om, at det her skal fungere. Systemet er sygt, og derfor skal det fjernes".