



NOTAT

Dato 20. april 2020  
J. nr. 2020-1418

## Høringsnotat

### **Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

#### **(Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)**

Transport- og Boligministeriet hørte den 21. februar 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Høringsfristen udløb den 20. marts 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Finans Danmark, FSR – Danske Revisorer, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Lejernes Landsorganisation, P+.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Erhvervsministeriet, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Justitsministeriet, KL, Skatteministeriet, Social- og Indenrigsministeriet, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dommerfuldmægtigforeningen, Fi-



nansministeriet, Kulturministeriet, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, Statsministeriet.

#### 4. Øvrige høringssvar

Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringsspartner, som ikke er angivet på lovforslagets høringssliste:

Andelsboligforeningen Milebuen, Anders Faurby, Barfoed Group, Danske Advokater, Husen Advokater og Københavns Lejerbevægelse.

### **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

#### **1. Energikrav for benyttelse af § 5, stk. 2**

*EjendomDanmark* vurderer, at de skærpede energikrav er uhensigtsmæssige, da de med det samme vil medføre et dramatisk fald i antallet af moderniseringer og dermed den økonomiske aktivitet for en stribe af primært mindre håndværksvirksomheder. Det forekommer, at energikravene gennemføres med det formål at begrænse moderniseringer i stedet for, at man bruger moderniseringerne til at skabe økonomisk aktivitet og incitamenter til, at man får gennemført rentable energirenoveringer.

*EjendomDanmark* bemærker, at det ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt, at der gives absolution for fremtidige 5.2 moderniseringer, hvis man kan løfte sin ejendom 2 niveauer på energirammen. Denne model vil blive oplevet som en straf for de udlejere, der allerede har fået løftet deres ejendomme til fx energimærke D, mens de ejendommejerere som har ladet stå til, kommer til at opleve undtagelsesbestemmelsen som en lille gevinst.

*EjendomDanmark* anbefaler, at energikravene indføres over en længere periode, så moderniseringer kan opretholdes, mens udlejerne får tilrettelagt og udført de nødvendige renoveringsarbejder. I tilgift hertil bør der indføres en "kattelem" fx 800 kr. pr. m<sup>2</sup> i energirenoveringssudgifter klausuleret således, at pengene skal være investeret indenfor de næste 3 år, hvis udlejer skal opretholde sin adgang til at gennemføre 5.2 moderniseringer. En sådan model for ener-



girenoveringer vil hurtigt øge investeringerne i de ældre ejendomme til gavn boligstandarden, klimaet og den økonomiske aktivitet i samfundet.

*LLO* opfordrer til, at energimærkningsordningen forbedres så hurtigt som muligt.

*BOSAM* er skeptisk med hensyn til de energirapporter der benyttes til at vurdere om energikravene er overholdt og foreslår, at der bliver lavet enten en undersøgelse af energirapporterne i udlejningsejendommene og/eller der kommer en bedre offentlig kontrol med energikonsulenterne der laver energirapporterne.

*Danmarks Lejerforeninger* anerkender, at skærpelsen af energikravet i bestemmelsen til energiramme C i stedet for D, vil være en moderat forbedring i forhold til den nuværende bestemmelse, men finder, at energikravet bør løftes til A eller B idet den aktuelle klimasituation kræver væsentlig reduktion af samfundets klimabelastning.

*Danmarks Lejerforeninger* er imod forslaget om at adgangen til at anvende § 5.2 også skal gælde, hvis ejendommen ligger to niveauer over den energiramme, der var gældende den 1. juli 2020, da dette vil give ejere af ejendomme med energimærke E og energimærke D adgang til at opkræve en leje tæt på markedslejen.

*FSR – Danske Revisorer* peger på, at mange andelsboligforeninger, har ældre ejendomme fra før eller lige efter sidste århundredskifte, i hvert fald for københavnerejendommens vedkommende. Kravet om mindst energimærke C, eller at ejendommens energiniveau hæves mindst to energiklasser, kan for disse foreninger vise sig umuligt at opfylde, hvorfor disse foreninger ikke længere kan opnå § 5, stk. 2-moderniseringslejeindtægter. Alt andet lige vil disse foreningers ejendomme falde i værdi over tid.

*Husen advokater og Barfoed Group* finder at øgede energikrav er et fornuftigt tiltag, men bemærker, at de øgede investeringskrav rammer skævt rundt om i landet, da den mulige § 5, stk. 2,-leje varierer geografisk, og medfører, at de øgede energikrav gør, at det i visse byer ikke længere vil være rentabelt for udlejer at foretage gennemgribende moderniseringer.

*Finans Danmark* foreslår, at det fx overvejes at ændre kravene til energimærker, så det af energimærket fremgår, hvilke investeringer der skal foretages for at løfte en ejendom forskellige niveauer. Det vil synliggøre investeringsbehovet samt understøtte processen i en energiforbedring af ejendommen. For ejendomme med et gammelt energimærke er det, hvad det kræver at løfte en ejendom én energiklasse. Der bør derfor fastsættes for, hvad det koster at løfte sådanne ejendomme en energiklasse.



*Finans Danmark* peger på, at det hverken af lovforslaget eller af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, hvordan de øgede energimærkekrav skal håndteres for ejendomme, der ikke har et energimærke ved lovens ikrafttrædelse. Det bør præciseres i lovtæksten, hvordan disse ejendomme kan leve op til energimærkekravene.

*Finans Danmark* anfører, at energiforbedringerne bør kunne indregnes i beløbsgrænserne efter BRL § 5, stk. 2, for at fremme og prioritere energinvesteringer mest muligt. Derfor skal det præciseres, at den del af energiforbedringerne, der foretages efter den foreslåede bestemmelse, og som også kan betragtes som rene forbedringer, efterfølgende kan indregnes i beløbsgrænserne efter BRL § 5, stk. 2.

*Danske udlejere* anbefaler, at der udarbejdes eksempler på, hvorledes en ejendom hæves 2 niveauer således at det fremgår, hvad udlejeren skal foretage for at opfylde kravet. Det anføres, at energikravet vil bevirke, at forbedringer vil blive reduceret i betydeligt omfang, da mange ejendomme ikke vil kunne opfylde kravet.

*Husen Advokater* anfører, at skæringstidspunktet for forhøjelse af energimærke bør være 1. juli 2014, svarende til ikrafttrædelsestidspunktet for energisparepakken, lov nr. 439 af 6. maj 2014, da man ellers vil straffe de udlejere, der hurtigst har ageret i overensstemmelse med de politiske ønsker om energiforbedringer, og belønne de få, der har ladet vente på sig.

*Dansk Ejendomsmæglerforening* anerkender behovet for, at også ejendomsbranchen gør sit for at medvirke til den overordnede nationale klimastrategi men peger på, at ejendomme i de større byer, herunder særligt i København, er af en beskaffenhed, således det efter foreningens opfattelse vil være en til tider uoverstigelig hindring for en udlejer at opnå C alternativt at hæve en ejendom to energiklasser. Det samme gør sig gældende i forhold til de andelsboligforeningers ejendomme, der skal vurderes på samme vilkår, og som derfor må forvente prisfald som følge heraf.

*Byggesocietetet* anfører, at muligheden for at benytte sig af BRL § 5, stk. 2, ved at opgradere energi-rammen på ejendomme med to niveauer et godt tiltag, men foreslår, at der ved vurderingen tages udgangspunktet i energirammen den 1. juli 2014, hvor energisparepakken trådte i kraft, for dermed at modvirke risikoen for, at der iværksættes energiforbedringer, der samlet set vil have et negativt klimaaftryk.

*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* gør opmærksom på, at huslejenævnene ikke har mulighed for at vurdere rigtigheden af oplysningerne i et energimærke, men må formodes at ville lægge disse oprøvet til grund.



*Københavns Lejerbevægelse* har gjort opmærksom på, at energimærkningsordningens såkaldte energi-faktorer blev ændret den 1. juli 2018 for el og fjernvarme. Det betyder, at visse bygninger har flyttet sig et niveau ved sammenligning af energimærkninger udarbejdet før og efter 1. juli 2018, uden at der er gennemført energiforbedringer af bygningen.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:*

De skærpede energikrav forventes at medføre en nedgang i investeringer i gennemgribende moderniseringer i private udlejningsejendomme på kort sigt, jf. de økonomiske bemærkninger til lovforslaget. På den anden side vil forslaget medføre øgede investeringer i energibesparende foranstaltninger i ejendomme med det formål at bringe ejendommene i en stand, der opfylder de skærpede energikrav, og dermed giver mulighed for udlejning efter § 5, stk. 2. Den alternative mulighed for at opfylde energikravet ved at løfte ejendommens energimærke med 2 niveauer foreslås af hensyn udlejere af ejendomme, som er afskåret fra at løfte ejendommen fra energimærke G eller F til energimærke C.

Det er ministeriets opfattelse, at ændringen vil få størst effekt, hvis den indføres med virkning på tidspunktet for lovforslagets ikrafttræden. Dette svarer til den måde, hvorpå de gældende energikrav blev indført som et led i ”energispakken” i 2014. Dertil kommer, at en indfasning over en årrække, hvor udlejere vil kunne fortsætte med udlejning efter de gældende regler, vil gøre ordningen kompliceret, idet der i så fald bl.a. vil skulle ske tilbagerulning i de tilfælde, hvor kravene ikke opfyldes på det endelige indfasningstidspunkt.

Det fremgår af den indgåede boligpolitiske aftale, ”at det er afgørende, at der er tillid til energimærkningsordningen. Derfor skal flere fejl stoppes med blandt andet databaserede værktøjer. Parterne noterer sig, at Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har iværksat en handlingsplan med en række initiativer for at forbedre kontrollen med energimærkningsordningen, som løber frem til 2021. Parterne modtager årligt en status for indsatsen i handlingsplanens løbetid.” Det indgår således ikke i aftalen, at der gennemføres ændringer i ordningen med de nuværende lovforslag. I det omfang en udlejer ønsker at få opgjort investeringskravet for at opnå et højere energimærke vil dette kunne opgøres af en autoriseret energikonsulent i tilknytning til udarbejdelsen af ejendommens energimærke.

Forslaget om at hæve energikravet fra energimærke D til energimærke C er baseret på den vurdering, at denne forhøjelse er hensigtsmæssig og afbalanceret således, at den vil medføre et væsentligt løft i de omfattede ejendommers energistand og samtidig indebære, at hovedparten af udlejningsejendommene vil kunne opfylde kravet og dermed kunne benytte ordningen.



Den alternative mulighed for at opfylde energikravet ved at løfte ejendommens energimærke med 2 niveauer foreslås af hensyn udlejere af ejendomme, som er afskåret fra at løfte ejendommen fra energimærke G eller F til energimærke C, og vil dermed medvirke til, at der udføres energiforbedringer i disse energimæssigt dårlige ejendomme. Dette gælder ligeledes for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, hvor muligheden for at forhøje energimærket til C ikke foreligger. Med denne alternative mulighed vil disse andelsboligforeninger få mulighed for at udleje efter § 5, stk. 2.

Det er ministeriets vurdering, at det kun er en mindre del af udlejningsejendommene, som ikke vil kunne opfylde de skærpede energikrav enten ved at bringe ejendommen op på energimærke C, eller ved at forhøje det 2 niveauer. Der vil stadig være et betydeligt incitament til at opfylde kravene med henblik på at kunne udleje efter § 5, stk. 2.

Det indgår i aftalen, at der skal tages udgangspunkt i det gældende energimærke, når det skal vurderes, om ejendommens energimærke er forhøjet 2 niveauer. Det findes således ikke hensigtsmæssigt at lade vurderingen bero på historiske energimærker.

§ 5, stk. 2,-lejerne er ikke permanente men er dynamiske størrelser som varierer lokalt såvel som imellem de forskellige større byer. Det vil derfor ikke være muligt at udforme ordningen, så energikravene afspejler størrelsen af den husleje, der i det pågældende område kan opnås. Ministeriet er bekendt med, at § 5, stk. 2,-ordningen er relevant i de større byer og ikke i landets mindre byer.

Med hensyn til ejendomme, som ikke har et energimærke, må det forudsættes, at et sådan udarbejdes, hvis udlejeren vil gøre brug af den alternative mulighed for at opfylde energikravet ved at forhøje energimærkeniveauet med 2 niveauer. Ligeledes vil det ved benyttelse af denne mulighed forudsætte at det foreliggende energimærke er opdateret og afspejler de aktuelle energimæssige forhold i ejendommen. Det vil således ikke være i overensstemmelse med ordningen, at der gøres brug af et gammelt energimærke, som ikke er opdateret. Disse forhold vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det bemærkes, at det fortsat vil være muligt at medtage investeringer i energiforbedringer, der skal forhøje energimærket, i det samlede investeringskrav, der er en forudsætning for at kunne anvende § 5, stk. 2.

Ministeriet er bekendt med, at det ikke ligger inden for huslejenævnenes sagsbehandling at granske energimærker, herunder at vurdere rigtigheden af oplysningerne i energimærket, medmindre der er tale om åbenlyse fejl og mangler. Som udgangspunkt vil disse derfor blive lagt uprøvet til grund.

De bygninger, som lovforslaget vedrører, er primært opvarmet med fjernvarme. Fra 1. juli 2018 blev energifaktoren ved fastsættelsen af energimærket for byg-



ningerne opvarmet med fjernvarme reduceret fra 1 til 0,85. Det betyder, at bygninger opvarmet med fjernvarme i praksis siden 1. juli 2018 har fået en ”rabat” på 15 pct. i forhold til at kunne opnå et højere energimærke. Dermed er der et antal bygninger, som formentlig har fået eller vil kunne få et højere energimærke, uden at der er udført energiforbedringer. Det bemærkes, at ændringen blev gennemført, fordi 0,85 er den fagligt korrekte energifaktor for fjernvarme.

Det er ministeriets opfattelse, at lejelovgivningens henvisning til energimærkningsordningen er til den gældende ordning. I modsat fald indføres et alternativt energimærke, hvis der i lejelovgivningen fastsættes regler, som indebærer modifikationer i beregningsgrundlaget for energimærker. Det vurderes derfor at være mest hensigtsmæssigt at lægge de gældende regler til grund uanset, at nogle udlejere har fået en rabat i forhold til at opnå et højere energimærke.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte justeringer.

## **2. Fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme**

### *Generelt*

*Advokatrådet* bemærker, at det kan resultere i ugennemsigtighed at indføre særlige bestemmelser, som på ubestemt tid fastfryser ikke offentligt tilgængelige valuarvurderinger.

*Ejendom Danmark* henstiller til, at man er særlig opmærksom på den forbrugerbeskyttelse, som nye købere på andelsmarkedet har brug for, hvis det bliver muligt at fastsætte andelsværdien på grundlag af historiske og ikke aktuelle værdier.

*Finans Danmark* anfører, at andelsboligforeninger, der beslutter at fastfryse valuarvurderingen, bør forpligtes til at informere andelshaverne om, at der kan være forskel på en fastfrosset maksimalpris og den reelle markedsværdi, samt at fastfrysningen ikke kan lægges til grund for belåning. Andelssælgere bør tilsvarende forpligtes til at give samme information til andelskøbere.

*Husen Advokater* anfører, at der bør indføres et yderligere oplysningskrav i andelsboliglovens § 6, så en køber skal oplyses om det, såfremt der foreligger en senere vurdering, der er lavere end den fastholdte.

*Danske Advokater* foreslår bestemmelsen udvidet med en pligt for andelsboligforeningen til at udlevere gældende valuarvurdering til købere af andelsboliger.

*Dansk Ejendomsrådgiverforening* foreslår, at der indarbejdes en bestemmelse om, at foreninger der anvender eller vil anvende en fastholdt valuarvurdering, til brug for den årlige regnskabsaflæggelse skal udarbejdes en kontrolvurde-



ring, der skal fremgå af regnskabet. Dette for at give den fornødne gennemsigtighed for sælgere, potentielle købere og de involverede pengeinstitutter.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke:*

Omdannelse af andelsboligforeningers ejendomme til udlejningsejendomme er undtaget karenperioden og vil dermed ikke påvirke værdien. Det øgede energikrav forventes at give et gennemsnitligt værditab på 3-8 procent, som vil kunne imødegås ved at fastholde valuarvurderingen. Det vurderes, at der vil blive tale om en mindre værditab, som vil kunne have en vis, begrænset betydning ved blandt andet belåning.

Penge- og realkreditinstitutter foretager allerede i dag selvstændig vurdering af andelsboligforeningers værdiansættelse ved belåning, og såvel andelshavere som sælgere og købere af andelsboliger skal i dag være opmærksomme på om værdiansættelsen er realistisk. Værdiansættelsen vil fremgå af årsregnskabet og drøftelserne herom vil fremgå af referatet fra generalforsamlingen. Både årsregnskab og referat skal udleveres inden indgåelse af aftale om salg af en andelsbolig.

For at sikre fuld gennemsigtighed om betydningen af en fastholdelse af valuarvurderingen kan der indsættes et krav i andelsboligloven om, at det skal fremgå af en note til årsregnskabet, hvis andelsværdien af fastsat i henhold til en fastholdt valuarvurdering. Der kan supplerende indsættes et nyt punkt herom i nøgleoplysningskemaet for andelsboligforeningen.

Det indstilles, at der i lovforslaget indskrives et krav om note i årsregnskabet, hvis der anvendes en fastholdt vurdering, og at der i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger optages nyt punkt i nøgleoplysningskemaet for andelsboligforeningen.

*FSR – danske revisorer* anmoder om at få nedsat den lovede arbejdsgruppe til at se på finansieringsreglerne for andelsboligforeninger.

*Advokatrådet* anfører, at de gerne stiller specialistviden til rådighed for arbejdet i det kommende udvalg om finansieringsreglerne for andelsboligforeninger.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke:*

Som en del af aftalen af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i udlejningsboliger blev partierne enige om, at der skal nedsættes et udvalg, der skal se på finansieringsreglerne for andelsboligforeninger. Da den finansielle regulering ligger under Erhvervsministeriets ressortområde, har erhvervsministeren nedsat udvalget. Udvalget er nedsat den 16. april 2020 og vil bestå af repræsentanter fra Erhvervsministeriet (formand), Finanstilsynet, Transport- og Boligministeriet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Forbrugerrådet Tænk og Finans Danmark,





Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Side 9/1444

*Anders Faurby*, der har afgivet privat høringssvar, påpeger, at en nominel fastfrysning vil give negative konsekvenser for andelshavere, da de ikke vil kunne få del i en fremtidig værditilvækst. Han anfører, at hvis man vil sikre andelsværdierne burde der gives mulighed for fremskrivning med inflationen eller udvikling i det øvrige boligmarked.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke:*

Der vil som følge af sammenhængen mellem lejelovgivningens regler og reglerne for værdiansættelse af andelsboliger ske et mindre værditab. Parterne bag den politiske aftale er enige om, at indgrebet ikke skal have negative konsekvenser for andelsboliger. Derfor undtages andelsboliger fra karenperioden på fem år. Det øgede energikrav vil påvirke negativt, men der er aftalt mulighed for nominelt at fastholde valuarvurderingen. Hermed sikres, at ingen andelshaver som følge af aftale behøver at opleve et tab i andelsværdien ved den kommende generalforsamling. Fastholdelsen kan ske tidsubegrænset, men foreningerne kan senere vælge at bruge ny vurdering, hvis markedet udvikler sig gunstigt.

Det bemærkes i øvrigt at andelsboligmarked generelt følger udviklingen i markedet, og at andelshavere hidtil har kunnet opleve nedgang i andelsværdien som følge af konjunktur og ændringer i rammevilkår og regler af betydning for prisfastsættelsen.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

*FSR – danske revisorer*, anfører at der vil blive behov for at ændre Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm og tilhørende vejledning for vurdering af andelsboligforeningsejendomme.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke:*

Ministeriet er i dialog med Dansk Ejendomsmæglerforening, som er opmærksom på behovet for ændring af branchenorm og vejledning.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

*Fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme*

*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation* bemærker, at det bør tilføjes i lovbemærkningerne, at der kan anvendes en tidligere indhentet valuarvurdering, hvis den er højere end den senest indhentede.



*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsrådgiverforening og Andelsboligforeningen Milebuen* anfører, at det bør præciseres i lovforslaget, at en valuarvurdering skal være gyldig for at kunne fastholdes.

*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation* anfører herudover, at det bør præciseres i lovforslaget, hvornår en fastholdelse skal ske.

*FSR – danske revisorer* spørger, om man kan indhente en ny valuarvurdering inden lovens ikrafttræden, som kan opbevares til senere brug, og om den indhentede valuarvurdering i givet fald senest skal anvendes og vælges på næstkommende generalforsamling for at bevare sin gyldighed. Foreningen spørger endvidere om muligheden for at anvende den fastlåste offentlige ejendomsvurdering inden lovens ikrafttræden fortabes, hvis man vælger at fastlåse en valuarvurdering.

*Dansk Ejendomsrådgiverforening* anfører, at det bør præciseres, hvorvidt overgang til anvendelsen af en ny valuarvurdering medfører, at det ikke længere er muligt at tage en fastholdt offentlig vurdering i anvendelse.

*FSR – danske revisorer*, anbefaler, at der udarbejdes en standardformulering til den krævede note til årsregnskabet eller en revisorerklæring, der skal fremlægges på generalforsamlingen, om at valuarvurderingen er foretaget inden lovens ikrafttræden hertil.

*Dansk Ejendomsrådgiverforening* anfører, at det bør præciseres, hvorledes de fastholdte værdier efter den foreslåede bestemmelse skal håndteres i relation til andelsboliglovens nuværende § 5, stk. 4.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke:*

Den foreslåede nye bestemmelse i andelsboliglovens § 5, stk. 3, indebærer, at såvel en valuarvurdering foretaget inden 1. juli 2020 som den seneste offentlige vurdering kan fastholdes tidsubegrænset, dog kun indtil foreningen efter lovens ikrafttræden vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdi.

Anvender foreningen valuarvurdering kan en sådan vurdering indhentet før lovens ikrafttræden fastholdes og anvendes tidsubegrænset indtil foreningen efter lovens ikrafttræden anvender en ny vurdering til værdiansættelsen. En sådan ny vurdering kan være en senere indhentet valuarvurdering eller den nye offentlige vurdering, når den foreligger, hvis den vurderes mere gunstig.

Anvender foreningen den seneste offentlige vurdering kan denne ligeledes fastholdes og anvendes tidsubegrænset indtil foreningen efter lovens ikrafttræden anvender en ny vurdering til værdiansættelsen. En sådan ny vurdering kan



ligeledes være den nye offentlige vurdering, når den foreligger, eller en senere indhentet valuarvurdering, hvis foreningen ønsker at skifte vurderingsprincip.

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at en valuarvurdering indhentet inden lovens ikrafttræden, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdien, kun kan fastholdes, hvis det ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring dokumenteres, at den er indhentet inden lovens ikrafttræden. Denne bestemmelse giver fx mulighed for, at en forening, der anvender den seneste offentlige vurdering, kan indhente en valuarvurdering, som vil kunne fastholdes og bruges til værdiansættelse på et senere tidspunkt. Dette præciseres i lovbemærkningerne.

I forhold til gyldighed bemærkes, at den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, hvorefter en valuarvurdering ikke må være mere end 18 måneder. Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en fastholdelse af en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering suspenderer gyldighedskravet på 18 måneder. Den foreslåede bestemmelse skal endvidere forstås sådan, at valuarvurderingen skal være gyldig efter den gældende § 5, stk. 2, litra b, for at kunne fastholdes. Dette præciseres i lovforslaget og lovbemærkningerne.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at bestemmelsen giver mulighed for at fastholde den seneste vurdering. Der er imidlertid ikke noget til hinder for at fastholde en tidligere indhentet valuarvurdering, såfremt den fortsat er gyldig ved fastholdelsen. Dette præciseres i lovbemærkningerne.

I forhold til tidspunktet for hvornår fastholdelse skal ske bemærkes, at der ikke i lovforslaget er fastsat en frist herfor. For foreninger, der anvender valuarvurdering, og foreninger, der anvender den seneste offentlige vurdering, vil der senest ved den først kommende generalforsamling efter lovens ikrafttræden blive taget stilling til fastholdelse. Foreninger, der anvender den seneste offentlige vurdering eller anskaffelsessummen, og som vælger at indhente en valuarvurdering inden lovens ikrafttræden uden at anvende denne, skal via en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring dokumentere, at vurderingen er indhentet inden lovens ikrafttræden. I disse tilfælde er der ikke en frist for fastholdelse, men foreningen vil kun kunne fastholde og anvende vurderingen senere, hvis betingelserne for dokumentation er opfyldt. Det er således i disse tilfælde ikke et krav, at valuarvurderingen anvendes og vælges på næstkommende generalforsamling for at bevare sin gyldighed.

I forhold til forslaget om en standardformulering til den krævede note til årsregnskabet eller en revisorerklæring bemærkes, at der er tale om en erklæring om at valuarvurderingen er indhentet inden loven ikrafttræden den 1. juli 2020. Der vurderes ikke at være behov for en standardformulering hertil.



I forhold til andelsboliglovens nuværende § 5, stk. 4, om håndtering af foreningens prioritetsgæld ved opgørelse af foreningens formue bemærkes, at de fastholdte vurderinger efter den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 3, er vurderinger foretaget efter lovens gældende § 5, stk. 2. Prioritetsgælden ved anvendelse af disse vurderinger skal derfor håndteres efter den gældende § 5, stk. 4.

Det indstilles, at lovforslaget og lovbemærkningerne præciseres som anført.

#### *Mulighed for at tillægge fastholdte vurderinger forbedringsomkostninger*

*FSR – danske revisorer* anfører, at det bør være en valuar (i samarbejde med en byggesagkyndig), der tager stilling til en mulig tillægge handelsværdien af allerede påbegyndte forbedringer, både som tillæg til en valuarvurdering og til en offentlig vurdering.

*Finans Danmark* anfører, at der er behov for en præcisering af, hvem der skal foretage vurderingen af det beløb, der har forøget ejendommens handelsværdi, og hvordan forbedringsværdien skal tillægges den fastfrosne valuarvurdering.

*Anders Faurby* har afgivet et privat hørings svar, hvor han anfører, at man i stedet for som i dag, hvor kun forbedringsandelen kan føre til en højere ejendomsværdi, kunne overveje at give mulighed for at aktivere det fulde beløb. Han påpeger endvidere, at mange foreninger gerne vil etablere altaner for beboerne, og at det er vigtigt, at det også fremover kan tælle som 100 pct. forbedring.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke:

Der allerede i dag efter andelsboliglovens § 5, stk. 3, er mulighed for at tillægge anskaffelsessummen, den seneste offentlige vurdering og valuarvurderinger værdien af forbedringer. Med lovforslaget udvides denne mulighed til at omfatte fastholdte valuarvurderinger. Der ændres ikke med forslaget i principperne for, hvordan et projekt fordeles på henholdsvis udgifter til forbedringer, som forøger ejendommens værdi, og udgifter til vedligehold. Der vil fortsat som i dag være tale om et konkret skøn.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

### **3. Ikrafttræden**

*LLO* foreslår, at de skærpede energikrav skal gælde i alle ejendomme ved genudlejning uanset, om lejemål har været udlejet under de gældende energikrav.

*Danmarks Lejerforeninger* finder, at lovændringen skal omfatte alle lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden, uanset hvornår lejligheden er moderniseret.



*P+*, *Pensionskassen for Akademikere*, bemærker, at lovforslaget indeholder bestemmelse om, at lejemål i en ejendom, der ikke opfylder kravet til energimærke C på tidspunktet for lovens vedtagelse og dermed ved genudlejning, så midlertidigt kun kan udlejes efter reglerne i § 5, stk. 1. *P+* forslår, at boligen efterfølgende (når energimærket er forøget til C) kan udlejes efter reglerne om det lejedes værdi (§ 5, stk. 2).

*Danske Advokater* foreslår at implementeringsdatoen uddybes/præciseres, idet det forekommer uklart, om der med denne dato menes datoen for aftaleindgåelsen eller datoen for lejers indflytning.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke følgende:

De forøgede energikrav til ejendomme med lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, indføres, så de får virkning, når et lejemål, der ikke tidligere har været udlejet efter § 5, stk. 2, udlejes efter § 5, stk. 2, og lejeperioden begynder efter lovens ikrafttræden. Lejemål, som er udlejet efter § 5, stk. 2, på tidspunktet for lovforslaget ikrafttræden, det vil sige lejemål, hvor lejeperioden er begyndt inden denne dato, vil fortsat kunne udlejes og genudlejes efter § 5, stk. 2, hvis ejendommen opfylder de nugældende krav.

Begrundelsen herfor er, at lovændringen med virkning for lejemål, som udlejer har moderniseret i tillid til de gældende regler vil kunne rejse spørgsmål om ekspropriation. Med den foreslåede ordning er der ikke tale om at lovgive med tilbagevirkende kraft.

Det vil blive præciseret, at det er tidspunktet for lejeperioden begyndelse, der er afgørende for, om lovændringen får virkning på et konkret lejeforhold.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte justeringer.



Bilag 1. Høringsliste

Side 14/~~1414~~

Advokatrådet  
Advokatsamfundet  
Andelsboligernes Fællesrepræsentation  
BL – Danmarks Almene Boliger  
BOSAM  
Byggesocietetet  
Bygherreforeningen i Danmark  
Danmarks Lejerforeninger  
Dansk Byggeri  
Dansk Ejendomsmæglerforening  
Danske Lejere  
Danske Udlejere  
Den Danske Dommerforening  
Dommerfuldmægtigforeningen  
EjendomDanmark  
Finans Danmark  
Forsikring&Pension  
FSR – Danske Revisorer  
rundejernes Investeringsfond  
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen  
KL  
Københavns Kommune  
Landbrug & Fødevarer  
Lejernes Landsorganisation  
Præsidenten for Vestre Landsret  
Præsidenten for Østre Landsret  
P+  
Realkreditforeningen  
Realkreditrådet  
SAPU  
Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.