



Fremsat den 22. april 2020 af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

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)

§ 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret ved § 2 i lov nr. 134 af 25. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 3, 1. pkt., affattes således:

»Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energimærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020.«

2. § 5, stk. 3, 5. og 6. pkt., ophæves.

§ 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 b, stk. 2, og § 5, stk. 6 og 8, der bliver stk. 7 og 9, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-6«.

2. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fast-

sættelse af andelsværdier. En vurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Anvendes en efter 1. pkt. eller 2. pkt. fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note til årsregnskabet, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.«

Stk. 3-15 bliver herefter stk. 4-16.

3. I § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, indsættes efter »stk. 2 anførte«: »og de efter stk. 3 fastholdte«.

4. I § 5, stk. 7, der bliver stk. 8, ændres »stk. 2-4« til: »stk. 2-5«.

5. I § 5, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Stk. 2. Lovens § 1, nr. 1, finder alene anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, i samme lov og udlejet med en lejeperiode, der begynder før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Øgede energikrav
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Indledning
 - 3.2. Individuel boligstøtte
 - 3.3. Varmetillæg
 - 3.4. Afledte provenumæssige konsekvenser for energiforbrug
 - 3.5. Fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme
 - 3.6. Samlede økonomiske og implementeringsmæssige omkostninger for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning og baggrund

Nærværende lovforslag udmønter den del af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020, jf. nærmere nedenfor, som vedrører indførelse af øgede energikrav og fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering. Sideløbende hermed fremsættes yderligere to lovforslag vedrørende aftalens øvrige elementer.

Den 27. februar 2019 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti aftale om, at nedsætte en ekspertgruppe om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål.

Ekspertgruppen skulle undersøge omfanget og virkningerne af § 5, stk. 2, og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven. Som et led i ekspertgruppens arbejde skulle der iværksættes en undersøgelse af anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Når ekspertgruppens rapport foreligger, skulle transport- og boligministeren indkalde partierne til politiske drøftelser.

Det indgik i aftalen, at parterne bag lejelovsforliget af 11. juni 2014 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen stilles frit i forhold til § 5, stk. 2, -problemstillingen efter ekspertgruppens afrapportering, og er således ikke bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger.

Ordningen med særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedrede, indførtes i 1996 med det formål at sikre incitament for udlejerne til at modernisere ældre og utidssvarende private lejeboliger samtidig med, at afgrænsningen i forhold til omkostningsbestemt husleje blev præciseret. I 2014 blev ordningen tilført krav til ejendommens energimæssige stand, idet der indførtes krav om, at ejendommen mindst skal opfylde kravene i energiramme D i energimærkningen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller alternativt at ejeren udfører energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² (2020-niveau).

Ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, gælder alene for ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse, det vil sige store ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. Ordningen indebærer, at huslejen kan fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt husleje, når lejemålet er gennemgribende forbedret og nærmere bestemte krav herunder til forbedringsinvesteringen er opfyldt og kan medføre en væsentlig højere husleje end efter de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje. Ordningen kan kun benyttes i forbindelse med, at en lejer flytter ud af et lejemål, og en ny lejer flytter ind.

Ekspertgruppen afgav sin rapport den 29. oktober 2019. I rapporten er der beskrevet 4 modeller: fuldstændig ophævelse af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (model A), krav om mindst energiramme C i stedet for mindst ener-

giramme D (model B), forhøjelse af investeringskravet i § 5, stk. 2, (model C) og forhøjelse af afkastet for almindelige forbedringer i stedet for § 5, stk. 2,-ordningen (model D). I tillæg hertil har ekspertgruppen skitseret 3 alternativer: lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (alternativ model 1), omkostningsbestemt husleje med forhøjet afkast for energiforbedringer (alternativ model 2) og justering af margin for det lejedes værdi (alternativ model 3).

Ekspertgruppen har ikke ønsket at anbefale bestemte modeller for justering af ordningen, men har alene beskrevet og analyseret ovennævnte modeller med henblik på at illustrere de modeller, som ekspertgruppen finder relevante at pege på som udgangspunkt for efterfølgende politiske forhandlinger om en eventuel justering af ordningen.

Det fremgår af ekspertgruppens undersøgelse, at der i dag er ca. 57.000 boliger, som er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ligeledes fremgår, at de afholdte forbedringsudgifter ved forbedringer efter § 5, stk. 2, i gennemsnit er ca. dobbelt så store som den nuværende beløbsgrænse i § 5, stk. 2, og de gennemgribende forbedrede boliger har en husleje, der i gennemsnit er 81 pct. højere end gennemsnittet for de omkostningsbestemte lejemål.

I forlængelse af ekspertgruppens rapport blev der den 30. januar 2020 indgået en aftale imellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om en række initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

I lyset af de tilvejebragte oplysninger er det aftalepartiernes opfattelse, at muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast, end det oprindeligt var tiltænkt med bestemmelsen. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og har ført til mange tvister mellem lejere og udlejere.

Der anslås at være 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2. Heraf er ca. 60 pct. beliggende i en af de store bykommuner København, Frederiksberg, Odense, Aarhus eller Aalborg.

Aftalepartierne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster. Samtidig skal nødvendige og rentable energirenoveringer gennemføres til gavn for både klimaet og for lejerne, som vil få en lavere varmeregning. Aftalen er derfor også medvirkende til opfyldelse af den i klimaloven fastsatte målsætning om en reduktion af CO₂-udledningen med 70 % inden 2030. Den samlede effekt afhænger af energimikset, samt øvrige tiltag på området.

Aftalen indeholder følgende initiativer:

- Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karensperiode, så der efter, at en boligudlejningsejendom

har skiftet ejer, først kan indgås aftale om husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål efter 5 år.

- Der indføres et grønt incitament, så karensperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².
- Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C, eller ejendommens energiklasse er løftet mindst 2 niveauer. Dette initiativ tager udgangspunkt i ekspertgruppens model B.
- Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi. Dette initiativ tager udgangspunkt i ekspertgruppens alternativ model 3.
- Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

Aftalepartierne er enige om, at de ovenstående initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne.

Aftalen indeholder derfor tillige følgende initiativer:

- Der gives mulighed for at fastholde valuarvurderingerne nominelt. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse.
- Der indføres en overgangsordning således, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.
- For de foreninger, der benytter den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, gives der mulighed for tidsubegrænset at anvende de gamle vurderinger, hvis den gamle vurdering f.eks. er højere og denne i stedet ønskes anvendt.
- Karensperioden skal ikke gælde ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom.
- Normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning lovfæstes.

Dette lovforslag udmønter den del af aftalen, som vedrører indførelse af øgede energikrav og fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Øgede energikrav

2.1.1. Gældende ret

Efter de gældende regler i § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven), kan huslejen for gennemgribende forbedrede lejemål fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Et lejemål er gennemgribende forbedret, når forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi for lejemålet, og der for lejemålet er afholdt rene forbedringsudgifter, som overstiger 2.271 kr. pr. m² eller 259.699 kr. i alt (2020-niveau).

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er det tillige en betingelse for at kunne anvende § 5, stk. 2,-ordningen, at ejendommen har en indplacering på energimærkningsskalaen på mindst D. Som alternativ hertil kan ejeren for at få adgang til at benytte ordningen udføre energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² (2020-niveau).

Kravene til ejendommens energimæssige tilstand indførtes ved en lovændring i 2014 med baggrund i Energifaftalen af 22. marts 2012 imellem den daværende regering (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) og V, DF, EL og K. Lovændringen var en implementering af aftalen imellem den daværende regering og V, DF og K om udmøntning af en energisparepakke. Formålet med initiativet var at øge energieffektiviseringen og dermed minimere energispild og energiforbrug ved at gennemføre energibesparende foranstaltninger i boliger og bygninger.

Med kravet om en indplacering på energimærkningsskalaen på mindst D som betingelse for at kunne anvende § 5, stk. 2,-ordningen indførtes krav om, at ejendommen i energimæssig henseende i store træk skulle opfylde de krav, der følger af det bygningsreglement, som gjaldt fra februar 1977 (BR77).

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

De energimæssige krav til ejendomme, hvor den gunstige lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ønskes anvendt, findes ikke længere at være tidssvarende. De gældende krav afspejler i det væsentlige de krav, som gjaldt for nybyggeriet for mere end 40 år siden. Det findes derfor hensigtsmæssigt at øge energikravene til ejendomme, hvor det påtænkes at modernisere lejemål i et sådan omfang, at de kan anses for at være gennemgribende forbedrede i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Som et led i den grønne omstilling og for at begrænse udlejningsejendommens klimabelastning foreslås derfor, at de energimæssige betingelser for at anvende § 5, stk. 2,-ordningen øges. Det foreslås således, at kravene øges ved at ændre kravet til ejendommens indplacering på energimærkningsskalaen fra mindst D til mindst C.

Kravet om mindst indplacering på energimærke C i energimærkningsskalaen indebærer, at de energimæssige krav til ejendomme, hvor boligreguleringslovens § 5, stk. 2,-ordningen ønskes anvendt, i det væsentlige svarer til de energikrav, som gjaldt for nybyggeri fra 1995 (BR 95).

Endvidere foreslås det alternative krav om, at udlejeren kan benytte boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis der er udført rene energiforbedringer for 430 kr. pr. m² (2020-niveau), ophævet. I stedet foreslås der som alternativ til kravet om energimærke C indført en ordning, hvorefter udlejeren kan vælge at udføre energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen opnår en indplacering i energimærkeskalaen, der ligger to niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020. Det vil sige, at ejendommens energimærke er ændret fra G til E eller fra F til D. Når udlejeren

har fået registreret en sådan ændring i ejendommens energimærke, vil udlejeren kunne benytte ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er ikke et krav, at energiforbedringerne skal være udført inden for en bestemt periode.

Efter de gældende regler gælder kravet om mindst energimærke D i energimærkningsskalaen ikke for fredede ejendomme. Årsagen hertil er, at de fredede ejendomme ikke er omfattet af kravet om energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og at der efter fredningslovgivningen kun kan foretages begrænsede ændringer i disse ejendomme både udvendigt og indvendigt. Sådanne ændringer skal forudgående godkendes af fredningsmyndighederne.

Det foreslås, at denne retsstilling videreføres således, at de fredede ejendomme fortsat ikke er omfattet af de særlige energikrav for ejendomme, som ønsker at anvende § 5, stk. 2,-ordningen. De fredede ejendomme kan identificeres entydigt, og fritagelsen indebærer derfor ingen risiko for omgåelse i relation til ikke-fredede ejendomme.

2.2. Fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering

2.2.1. Gældende ret

Overdragelse af andele i andelsboligforeninger er omfattet af maksimalprisreglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven).

Efter disse regler skal andelens værdi beregnes efter nettoformuemethoden, hvorefter den enkelte andels værdi svarer til en andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen opgøres som forskellen mellem på den ene side foreningens aktiver (primært foreningens ejendom) og på den anden side foreningens passiver.

Dette indebærer, at værdien af andelsboligforeningens ejendom har stor betydning for størrelsen af andelsværdierne i foreningen.

Andelsboligloven indeholder nærmere regler om, hvordan værdien af andelsboligforeningens ejendom skal fastsættes. Loven indeholder således tre principper for ansættelse af ejendommens værdi, der tager udgangspunkt i den værdi, ejendommen har som udlejningsejendom. Ansættelsen af værdien af den enkelte ejendom kan således efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, enten tage udgangspunkt i anskaffelsessummen for ejendommen, den seneste offentlige vurdering af ejendommen eller i en valuars vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan ejendomme ved opgørelsen af foreningens formue ansættes til den konstante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en valuarvurdering. Valuarvurderingen skal udarbejdes efter reglerne i bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar og baseres på en DCF-beregning, hvor alle de indtægter, der skønnes at kunne opkræves ved en investors

drift af ejendommen, skal indgå. Ved en valuarvurdering af ejendommen er det derved afgørende for ejendommens værdiansættelse, hvilke lejeindtægter ejendommen vil kunne give.

Dette indebærer, at lejelovgivningens lejefastsættelsesregler har indflydelse på værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom og dermed på prisen for de enkelte andele i foreningen. Sker der ændringer i lejefastsættelsesreglerne, vil det, i det omfang de gældende regler har betydning for værdiansættelsen af den enkelte udlejningsejendom, få en afsmittende effekt på fastsættelsen af værdien af de enkelte andele i en andelsboligforening.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, kan ejendommen ved opgørelsen af foreningens formue ansættes til den senest ansatte offentlige vurdering.

Andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering, vil ikke på nuværende tidspunkt blive påvirket af ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da vurderingen er fastholdt, frem til de nye offentlige vurderinger foreligger.

Herudover følger det af andelsboliglovens § 5, stk. 3, at der til en valuarvurdering og den seneste offentlige vurdering kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Bestemmelsen sikrer, at efterfølgende forbedringsarbejder ikke fører til forringelse af andelsværdien.

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

En ændring af lejelovgivningens regler om lejefastsættelse kan få betydning for værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme i de tilfælde, hvor foreningerne vælger at lade ejendommens værdi opgøre til handelsværdien som udlejningsejendom efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Det skyldes, at det er afgørende for værdiansættelsen af ejendommen som udlejningsejendom, hvilke lejeindtægter ejendommen kan give, herunder en udlejers mulighed for at øge lejeindtægterne i ejendommen ved at gennemføre en gennemgribende modernisering af lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

En ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil derfor have en afsmittende virkning på værdien af andelsboligforeningers ejendomme. Afhængig af den enkelte ejendom og dennes potentiale for gennemførelse af gennemgribende moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil andelsboligforeninger derved kunne opleve et fald i værdien af ejendommen, hvis der strammes op om muligheden for, at udlejere kan benytte boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

For de foreninger, der benytter den offentlige vurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, som værdiansættelsesprincip, kan en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også have konsekvenser, når det offentlige vurderingssystem er klar til at vurdere disse.

Aftalepartierne er enige om, at en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne.

Det foreslås derfor, at andelsboligforeningerne gives mulighed for at anvende den seneste valuarvurdering af ejendommen udarbejdet inden lovens ikrafttræden ved fastsættelse af andelsværdierne i foreningen i en ubegrænset periode.

Tilsvarende foreslås det, at der gives mulighed for tidsbegrænset at anvende de seneste offentlige vurderinger fra før lovforslagets ikrafttræden, hvis den gamle vurdering f.eks. er højere og denne i stedet ønskes anvendt.

Herved sikres, at en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke vil få virkning på den pris, som andelshaverne lovligt kan tage for andelen.

Muligheden for at anvende en valuarvurdering udarbejdet inden lovens ikrafttræden vil betyde, at andelsboligejendomme efter lovens ikrafttræden vil kunne anvende en værdiansættelse, hvor et værdifald som følge af ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke er indregnet. Dette vil kunne have en vis begrænset betydning, når andelsboligforeningen skal optage lån, og hvis foreningen på et tidspunkt nedlægges.

Det foreslås endvidere, at andelsboligforeninger, som lægger en valuarvurdering eller offentlig vurdering foretaget før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 til grund for andelsværdiberegningen, også gives mulighed for fremover at lægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter den vurdering, som fastholdes, til værdiansættelsen af ejendommen, jf. lovforslagets § 2, nr. 3.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Indledning

Lovforslaget har en række økonomiske konsekvenser for det offentlige. Forslaget vil blandt andet have huslejemæssige konsekvenser og dermed afledte konsekvenser for udgifter til individuel boligstøtte. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.2.

Endvidere vil forslaget give ejere af ældre udlejningsejendomme incitament til at foretage investeringer i energiforbedrende foranstaltninger, hvilket på sigt vil føre til en reduktion i varmekonsumet.

Det vil alt andet lige medføre lavere offentlige udgifter til det varmetillæg, som ydes til pensionister, der har en forholdsvist høj varmeudgift. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.3.

Herudover vil en reduktion i energiforbruget også have en afledt effekt i form af mindreprovenu for staten på afgiftsbelagt energiforbrug. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.4.

I afsnit 3.5 behandles den del af lovforslaget, som vedrører ændringen i andelsboligloven.

I afsnit 3.6 sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Det skal bemærkes, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af forslagets adfærdsmæssige virkninger.

3.2. Individuel boligstøtte

I det følgende gennemgås huslejekonsekvenserne af lovforslaget og de afledte offentlige udgifter til individuel boligstøtte. I det lovforslaget træder i kraft pr. 1. juli 2020, er det i beregningerne forudsat, at forslaget kun har halv effekt i 2020.

Energikravet i forbindelse med § 5, stk. 2, skærpes, idet kravet til ejendommens energimærke ændres fra mindst D til mindst C. Endvidere ophæves det alternative krav om, at udlejer kan benytte § 5, stk. 2, hvis der er udført rene energiforbedringer for 430 kr. pr. m² (2020-niveau). Som alternativ til kravet om energimærke C indføres en ordning, hvor udlejer kan vælge at udføre energiforbedringer, som indebærer, at ejendommen opnår et energimærke, der ligger to niveauer over det, som var gældende den 1. juli 2020. Det skønnes, at en forøgelse af ejendommens energimærke med to niveauer i gennemsnit vil kræve rene energiforbedringer i størrelsesordenen 2.000 kr. pr. m² (2020-niveau).

Omkring 75 pct. af de private udlejningsboliger i ejendomme med mindst 7 boliger, opført før 1960, med et gyldigt energimærke i 2019, opfylder ikke kravet om mindst energimærke C. I et væsentligt antal af disse ejendomme kan energikravet opfyldes ved at gennemføre de rentable energibesparelsesforslag, der fremgår af energimærket, eller ved at forbedre ejendommens energimærke med to niveauer. Da der ofte er tale om større forbedringsarbejder, som tager tid at planlægge og gennemføre, må det antages, at skærpsen af de energimæssige krav for anvendelse af § 5, stk. 2, umiddelbart vil medføre en reduktion i antallet af boliger, der for første gang genudlejes efter denne ordning.

Ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, viser, at den årlige tilgang af boliger udlejet første gang efter § 5, stk. 2, i perioden 2006-2019 har været på ca. 2.875 boliger. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at tilgangen på kort sigt vil blive reduceret med i størrelsesordenen to tredjedele af den årlige tilgang, svarende til omkring 2.000 boliger årligt. Dette medfører med betydelig usikker-

hed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen 49 mio. kr. i 2020 (halv effekt) og 142 mio. kr. i 2021. I år 2025 vil huslejeeffekterne være akkumuleret til omkring 329 mio. kr. (2020-niveau), mens effekterne på langt sigt (i 2031) skønnes at være faldet til i størrelsesordenen 56 mio. kr. (2020-niveau).

Det skærpede energikrav vil øge incitamentet til at gennemføre investeringer i energibesparende foranstaltninger. Energiinvesteringerne vedrører hele ejendommen og vil for en dels vedkommende kræve planlægning og koordinering i forhold til øvrige arbejder på ejendommen. Investeringerne kan derfor strække sig over en længere tidsperiode. Over en årrække må der forventes en stigende energistandard i den ældre del af den private udlejningsboligsektor.

Som følge heraf vil et stigende antal ejendomme opfylde energikravet i forbindelse med § 5, stk. 2, hvorfor den begrænsende effekt af det skærpede energikrav for anvendelse af § 5, stk. 2, derfor gradvist bliver mindre. Efter ca. 10 år skønnes det, at den gennemsnitlige årlige tilgang kun er reduceret med 100 boliger, som ikke kan opfylde energikravet om mindst energimærke C, eller hvor det ikke er muligt at forbedre ejendommens energimærke med mindst to niveauer.

En samlet huslejereduktion på ca. 142 mio. kr. i 2021 medfører skønsmæssigt en reduktion i de årlige udgifter til individuel boligstøtte på i størrelsesordenen 5,7 mio. kr. Heraf udgør ca. 1,7 mio. kr. kommunale mindreudgifter, idet den statslige refusion af udgifterne til boligstøtte udgør omkring 70 pct. for boligsikring og boligydelse set under ét. På langt sigt (i 2031) vurderes de offentlige mindreudgifter til boligstøtte samlet set at udgøre i størrelsesordenen 2,3 mio. kr. (2020-priser).

Forslaget vil på den ene side udskyde investeringer (forbedring og vedligeholdelse) i forbindelse med gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemaal efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. På den anden side vil forslaget igangsætte (eller fremrykke) investeringer i energiforbedringer af de ældre private udlejningsejendomme med henblik på at opfylde de skærpede energikrav for anvendelsen af § 5, stk. 2. På den baggrund skønnes det, at forslaget samlet set vil reducere investeringerne i 5.2-forbedringer med skønsmæssigt 360 mio. kr. i 2020 (halv effekt) og 720 mio. kr. i 2021.

På langt sigt (i 2031) skønnes investeringerne at blive reduceret med omkring 36 mio. kr.

Lovforslagets økonomiske konsekvenser for stat og kommuner for så vidt angår individuel boligstøtte

(Mio. kr., 2020-prisniveau)	2020	2021	2022	2023
Staten	-1,4	-4,0	-6,1	-7,6
Kommunerne	-0,6	-1,7	-2,6	-3,3
I alt	-2,0	-5,7	-8,7	-10,9

Anm. : En negativ værdi angiver en mindreudgift

3.3. Varmetillæg

I takt med at udlejerne foretager de nævnte energiinvesteringer i de ældre private udlejningsejendomme, jf. afsnit 3.2, vil lejerne opnå en varmebesparelse. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at det vil tage omkring 10 år, før alle energiinvesteringerne er gennemført for at leve op til de skærpede energikrav i forbindelse med § 5, stk. 2. I beregningerne forudsættes det, at de første varmebesparelser vil blive realiseret i 2021, og at varmebesparelserne vil toppe i 2030 med en samlet varmebesparelse på i størrelsesorden 169 mio. kr. (2020-niveau).

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at en reduktion i varmeudgifter som følge af forslaget medfører en reduktion i udgifterne til varmetillæg på omkring 1,5 pct. af varmebesparelsen.

Med betydelig usikkerhed skønnes varmemeforbruget i 2021 at blive reduceret med i størrelsesordenen 8 mio. kr. Det vurderes, at på kort sigt vil forslaget ikke have nævneværdige konsekvenser for de offentlige udgifter til varmetillæg. På længere sigt (fra 2030 og frem) skønnes de offentlige udgifter til varmetillæg at blive reduceret med i størrelsesorden 2,5 mio. kr. i 2020-niveau. Den statslige refusion af de kommunale udgifter til varmetillæg udgør 75 pct.

3.4. Afledte provenumæssige konsekvenser for energiafgifter af reduceret energiforbrug

Det forventes, at forslaget vil føre til en reduktionen i energiforbruget i det private udlejningsbyggeri. Med betydelig usikkerhed skønnes forslaget at medføre en reduktion i det afgiftsbelagte varmemeforbrug på i størrelsesordenen 1.800 GJ fjernvarmemeforbrug i 2021 stigende til en reduktion på 37.800 GJ fjernvarmemeforbrug i 2030. Det skønnes, at på kort

sigt vil der ikke være et nævneværdigt mindreprovenu fra afgiftsbelagt energiforbrug. På længere sigt (fra 2030) vil den akkumulerede reduktion i energiforbruget medføre et afledt mindreprovenu for staten i størrelsesordenen 2,2 mio. kr. i 2020-niveau.

3.5. Fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme

Lovforslaget indeholder et forslag om en ændring af andelsboligloven, således at andelsboligforeninger får mulighed for at anvende den seneste vurdering af ejendommen (valuar eller offentlig) ved fastsættelse af andelsværdien i foreningen. Denne del af lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

3.6. Samlede økonomiske og implementeringsmæssige omkostninger for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske implementeringskonsekvenser for det offentlige.

I tabellen er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommunerne. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Det bemærkes, at der i et vist omfang vil være overlappende effekter mellem dette lovforslag og de to øvrige lovforslag (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger og Styrkelse af lejerne) der udmønter den politiske aftale. De økonomiske konsekvenser af alle tre lovforslag kan derfor ikke umiddelbart lægges sammen.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner

(Mio. kr., 2020-prisniveau)	2020	2021	2022	2023
Staten	-1,4	-4,0	-6,1	-7,6
Kommunerne	-0,6	-1,7	-2,6	-3,3
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	-2,0	-5,7	-8,7	-10,9

Anm. : En negativ værdi angiver en mindredgift

Disse mindredgifter kan bl.a. anvendes til finansiering af udgifter til etablering af et system, hvor huslejenævnsafgørelser kan offentliggøres, herunder etablering af et register over huslejer, samt medgå til finansiering af sekretariatsbetjening m.v. i forbindelse med udvalg m.v., der gennemføres i forlængelse af aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Ejere af ejendomme med 5.2-potentiale, hvor ejendommen ikke lever op til det skærpede energimærkekrav, vil

skulle foretage en energiinvestering, før der kan foretages § 5, stk. 2-forbedringer.

Dette investeringskrav vil i et vist omfang kapitaliseres negativt i ejendommens værdi og give ejeren et kapitaltab. Omvendt vil en bedre energimærkning på sigt også påvirke huslejeindtægten gennem en forøgelse af det lejedes værdi.

Som i ekspertgruppens rapport benyttes DCF-modellen (Discounted Cash Flow) til at opgøre værditabet. Tabet er opgjort som forskellen mellem nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme for en gennemsnitlig ældre privat udlejningsejendom med energimærke D, med og uden det skærpede energikrav. Det bemærkes, at der i praksis vil

være stor variation i ejendommenes værditab afhængigt af beliggenheden, 5.2-potentialet og den nuværende energimæssige standard.

Da værdiansættelse af ejendomme grundlæggende er forbundet med stor usikkerhed og også beror på skøn, der ikke er inddraget i DCF-modellen, er beregningerne forbundet med betydelig usikkerhed. I beregningerne ses der bort fra, at en bedre energimærkning på sigt også påvirker ejendommens huslejeindtægter gennem en forøgelse af det lejedes værdi.

Ekspertgruppens rapport viser, at der er ca. 45.000 private udlejningsboliger i København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense kommuner, som har et uudnyttet potentiale for en 5.2-forbedring. Heraf skønnes det, at 75 pct. af disse boliger ikke opfylder det skærpede energikrav, svarende til ca. 34.000 boliger. Ved brug af DCF-metoden, og med de samme forudsætninger som ekspertgruppen, kan værditabet for disse private udlejningsejendomme opgøres til i størrelsesorden 0-9 pct. afhængigt af ejendommens nuværende energimærke og uudnyttet 5.2-potentiale. For en gennemsnitlig ejendom med energimærke D, hvor halvdelen af boligerne allerede er 5.2-forbedret, vil værditabet være i størrelsesorden 3 pct.

Det skærpede energikrav vil også påvirke værdien af en række ældre andelsboligejendomme (skønsmæssigt 83.000 andelsboliger) i de større byer. Disse ejendomme værdisættes generelt som private udlejningsejendomme. Værditabet for disse andelsboligejendomme vil være i samme størrelsesorden, som værditabet for de ældre private udlejnings-ejendomme.

Lovforslaget indeholder desuden et forslag om, at andelsboligforeninger får mulighed for at anvende den seneste vurdering af ejendommen (valuar eller offentlig) ved fastsættelse af andelsværdien i foreningen. Det indebærer, at maksimalprisen kan holdes fast i den pågældende andelsboligejendom, hvorved den enkelte andelshaver lovligt kan udbyde sin bolig til denne maksimalpris.

Det vurderes, at forslaget vil kunne skærme eksisterende andelshavere fra energikravets negative virkninger på andelsboligejendommens pris, idet det vurderes, at kommende købere vil være villige til at påtage sig risikoen for et mindre tab (og købe til den fastlåste maksimalpris). Det skyldes, at i de større byer (fx København, Frederiksberg og Aarhus), hvor 5.2-forbedringer primært er attraktive, ligger markedsprisen på andelsboliger (den pris andelsboligkøbere er villig til at betale for en andelsbolig) i dag typisk væsentligt over maksimalprisen. Et mindre fald i andelsboligforeningernes

ejendomsværdi vil derfor formentlig ikke have nogen nævneværdig betydning for de realiserede andelsboligpriser.

Det bemærkes, at der i et vist omfang vil være overlappende effekter for erhvervslivet af dette lovforslag og de to øvrige lovforslag (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger og Styrkelse af lejerne). De erhvervsøkonomiske konsekvenser af alle tre lovforslag kan derfor ikke umiddelbart lægges sammen.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at medføre en reduktion af energiforbruget i de private udlejningsboliger som følge af, at forslaget tilskynder udlejeren at gennemføre energibesparende foranstaltninger i private udlejningsboliger. Dette vil medføre mindre CO₂-udledning og dermed en mindsket miljøbelastning. Den samlede CO₂-reduktion afhænger af energimikset.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget implementerer ikke EU-ret, og EU-retten ses i øvrigt ikke at være til hinder for den påtænkte ordning.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Lovforslaget har været i høring fra den 21. februar 2020 til den 20. marts 2020 hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

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

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej anfør "Ingen")	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej anfør "Ingen")

Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindredgifter til individuel boligstøtte på i alt ca. 1,4 mio. kr. i 2020, 4,0 mio. kr. i 2021, 6,1 mio. kr. i 2022 og 7,6 mio. kr. i 2023. Kommunale mindredgifter til individuel boligstøtte på i alt ca. 0,6 mio. kr. i 2020, 1,7 mio. kr. i 2021, 2,6 mio. kr. i 2022 og 3,3 mio. kr. i 2023.	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Værditab for ejere af ældre udlejningsejendomme, med energimærke D-G, i størrelsesordenen 0-9 pct.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Reduktion af energiforbruget i de berørte private udlejningsboliger.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget implementerer ikke EU-ret, og EU-retten ses i øvrigt ikke at være til hinder for den påtænkte ordning.	
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, kan ordningen med en særlig lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje anvendes for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Som alternativ hertil kan udlejeren afholde udgifter til energiforbedringer for 430 kr. pr. m² (2020-niveau), i den del af ejendommen, som indeholder boliger, og hermed opnå adgang til at bruge ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det følger af den foreslåede § 5, stk. 3, 1. led, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., ændres således, at kravet til ejendommens energimæssige tilstand ændres fra at være energimærke A-D til at være energimærke A-C i energimærkningsskalaen. Energimærke A bruges i

denne sammenhæng som en samlebetegnelse for energimærkerne A 2020, A 2015 og A 2010.

Ændringen fra mindst energimærke D til mindst energimærke C indebærer, at ejendommene fremover i store træk skal opfylde de energikrav, som følger af bygningsreglementet fra 1995 i stedet for de energikrav, som følger af bygningsreglementet fra 1977, og er grundlaget for energimærke D.

Det følger af den foreslåede § 5, stk. 3, 2. led, at det alternative krav i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., om at udførelse af energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² (2020-niveau) inden for en 2-årig periode giver adgang til at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ophæves. I stedet foreslås indført, at § 5, stk. 2, kan anvendes for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået et energimærke, der ligger to niveauer over det, som var gældende den 1. juli 2020. Det vil sige, at ejendommens energimærke er ændret fra G til E eller fra F til D. Når udlejeren har fået registreret en sådan ændring i ejendommens energimærke, vil udlejeren kunne benytte ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ved vurderingen af, om ejendommens energimærke er forhøjet 2 niveauer, tages udgangspunkt i det gyldige energimærke, som ejendommen var indplaceret på forud for energiforbedringernes udførelse. Det gældende energimærke

skal afspejle ejendommens aktuelle energimæssige tilstand, idet ejeren har pligt til at forny energimærket, når der foretages væsentlige ændringer heri.

For så vidt angår ejendomme, som ikke har et energimærke, må det påhvile udlejeren at lade en sådan udarbejde inden, at energiforbedringerne foretages, således at det kan dokumenteres, at ejendommens energimærke som følge af energiforbedringer er forhøjet med 2 niveauer. Hvis der er tale om et ældre og ikke ajourført energimærke, vil det påhvile ejeren at ajourføre energimærket, hvis der efterfølgende er udført væsentlige forandringer af ejendommens energimæssige tilstand.

Det følger af lovforslagets § 3, stk. 2, at ændringen alene vil finde anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, og udlejet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse. Udlejeren vil for disse lejemåls vedkommende fortsat kunne foretage udlejning efter § 5, stk. 2.

Foretager udlejeren gennemgribende modernisering af andre lejemål i ejendommen i henhold til § 5, stk. 2, og den aftalte lejeperiode begynder efter lovens ikrafttræden, vil de foreslåede øgede energikrav finde anvendelse.

Der henvises til de almindelig bemærkninger pkt. 2.1.2.

Til nr. 2

Det gældende krav om, at udlejeren har udført energiforbedringer svarende til mindst 430 kr. pr m² (2020-niveau), foreslås erstattet med et krav om, at ejendommens indplacering på energimærkeskalaen er forhøjet med to niveauer.

Der er således tale om en konsekvensændring som følge af ophævelsen af det alternative energikrav ved lovforslagets § 1, nr. 1, 2. led.

Til § 2

Til nr. 1

I dag følger det af § 4 b, stk. 2, og § 5, stk. 6 og 8, at der henvises til andelsboliglovens § 5, stk. 2-5.

Det følger af den foreslåede § 2, nr. 1, at i andelsboliglovens § 4 b, stk. 2, og § 5, stk. 6 og 8, der bliver stk. 7 og 9, ændres stk. 2-5 til stk. 2-6.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af indsættelsen af stk. 3 ved lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 2

Det følger af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 1, at ved overdragelse af andele i foreningen må prisen på den enkelte andel ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Det følger endvidere af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, at ejendommen ved opgørelsen af foreningens formue ansættes til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Foreningens ejendom er typisk foreningens væsentligste aktiv, og værdiansættelsen af ejendommen er dermed central for den maksimalpris, som andelshaverne lovligt må sælge deres andel for.

Andelsboligforeninger kan vælge at lade ejendommens værdi fastsætte efter principperne i den gældende § 5, stk. 2, litra a-c, hvorefter værdien kan fastsættes til anskaffelsesprisen, en valuarvurdering eller efter den offentlige ejendomsvurdering.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan foreningen beslutte, at ejendommen skal ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en valuarvurdering af ejendommen. Valuarvurderingen skal udarbejdes i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast, og værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning (Discounted Cash Flow), der er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, som tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. I den forbindelse skal valuaren udarbejde et driftsbudget for ejendommen, som skal indeholde alle de indtægter, der skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen.

Valuarvurderinger, der benyttes til værdiansættelse af foreningens ejendom, må ikke være ældre end 18 måneder. Foreninger har dermed pligt til løbende og senest hver 18. måned at få udarbejdet en ny vurdering af ejendommen, som lægges til grund i foreningens regnskab.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, kan foreningen beslutte, at ejendommen skal ansættes til den senest ansatte

ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme, der værdiansættes efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b eller c, ansættes til værdien som udlejningsejendom, hvor ejendommens lejeindtægter er afgørende for vurderingen af ejendommens værdi. I vurderingen af ejendommens værdi indgår muligheden for, at boligerne kan forbedres gennemgribende, hvorefter lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Som reglerne er i dag, vil en ændring af lejelovgivningens regler for lejefastsættelse og lejeregulering, alt efter hvilken ejendom, der er tale om, kunne påvirke størrelsen af de indtægter, som vil kunne opkræves ved drift af ejendommen som udlejningsejendom, og vil derved få betydning for ansættelsen af andelsboligforeningens ejendoms handelsværdi som udlejningsejendom. Tilsvarende antages de nye offentlige vurderinger blandt andet at basere sig på de indtægter, som skønnes at kunne opkræves ved drift af ejendommen som udlejningsejendom.

En ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som indebærer, at der stilles skrapere krav til anvendelsen af bestemmelsen, vil kunne medføre et værdifald for de andelsboligejendomme, som benytter valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering til værdiansættelse. Dette vil kunne være tilfældet for andelsboligejendomme, for hvilke der, hvis de var en udlejningsejendom, ville være et potentiale for gennemgribende at forbedre lejemålene og efterfølgende fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvilket overordnet vil sige ejendomme, som er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse finder anvendelse, og som er opført før 1992.

Det følger af den foreslåede § 5, stk. 3, som er en ny bestemmelse, at ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. En vurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Anvendes en efter 1. pkt. eller 2. pkt. fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note til årsregnskabet, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.

Den foreslåede bestemmelse er en undtagelse til hovedreglen i andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, og indebærer, at en ansættelse af ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 efter andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, litra b eller c, kan fastholdes i en ubegrænset periode, indtil foreningen efter lovens ikrafttræden vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en fastholdelse af en valuarvurdering suspenderer gyldighedskravet på 18 måneder i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, således at den fastholdte valuarvurdering ikke er omfattet af gyldighedskravet fremadrettet. Det vil stadig være et krav, at den vurdering, der ønskes fastholdt, skal være gyldig efter § 5, stk. 2, litra b.

Forslaget indebærer, at andelsboligforeningen f.eks. kan vælge at fastholde den senest udarbejdede valuarvurdering inden lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 eller den seneste offentlige ejendomsvurdering til brug for efterfølgende værdiansættelser efter lovens ikrafttræden. Der er ikke noget til hinder for at fastholde en tidligere indhentet valuarvurdering, såfremt den fortsat er gyldig ved fastholdelsen. Har foreningen således indhentet en valuarvurdering umiddelbart inden lovens ikrafttræden, kan foreningen i stedet vælge at fastholde den tidligere indhentede valuarvurdering, hvis denne er mindre end 18 måneder gammel.

Vurderingen fastholdes nominelt, hvilket betyder, at det er den i den fastholdte vurdering anførte ejendomsværdi, der kan anvendes som ejendomsværdi ved fastsættelse af andelsværdien.

Forslaget vil sikre, at andelshavere i foreninger, som vælger at fastholde en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering, ikke oplever et fald i den maksimalpris, som andelshaverne lovligt kan sælge deres andel for, som følge af ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Muligheden for at fastholde en vurdering vil dog kunne have en vis begrænset betydning, når andelsboligforeningen skal optage lån, og hvis foreningen på et tidspunkt nedlægges, da den fastholdte vurdering ikke har indregnet det potentielle værditab som følge af ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, litra b og c, bestemmer, at ejendommens værdi ved opgørelsen af foreningens formue kan ansættes efter en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering. Bestemmelsen sigter på ansættelse af ejendommens værdi med henblik på fastsættelse af andelsværdier og godkendelse heraf på generalforsamling samtidig med godkendelse af regnskab.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 3, 1. pkt., at muligheden for fastholdelse gælder gyldige vurderinger efter andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, litra b og c. Det er efter den foreslåede bestemmelse ikke et krav for fastholdelse efter bestemmelsen, at vurderingen er lagt til grund for godkendelse af andelsværdier på generalforsamlingen. Dette indebærer, at bestemmelsen f.eks. giver mulighed for at fastholde den senest indhentede valuarvurdering, der er anvendt til at fastsætte andelsværdier, eller den seneste offentlige vurdering før lovens ikrafttræden. Dette indebærer endvidere, at andelsboligforeninger, som anvender den offentlige vurdering til fastsættelse af andelsværdier, vil kunne fastholde en gyldig valuarvurdering, som foreningen har fået udarbejdet inden den 1. juli 2020, til f.eks. brug for kontrol af den offentlige vurdering. En sådan indhentet og

fastholdt valuarvurdering vil efter bestemmelsen kunne bruges til værdiansættelse på et senere tidspunkt.

Efter den foreslåede bestemmelses 1. pkt., *1. led*, kan vurderingen, og dermed værdiansættelsen af ejendommen, fastholdes på ubegrænset tid. Det vil være op til den enkelte andelsboligforening at vurdere, om den vil fastholde en vurdering tidsubegrænset, eller om foreningen på et tidspunkt efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 ønsker at få udarbejdet en ny valuarvurdering, f.eks. fordi foreningen antager, at en ny valuarvurdering som følge af markedsudviklingen vil være højere end den fastholdte vurdering. Tilsvarende vil det være op til den enkelte andelsboligforening, om foreningen ønsker at overgå til den nye offentlige vurdering, når denne er klar, eller om foreningen ønsker at fastholde den nuværende offentlige vurdering.

En ny valuarvurdering udarbejdet efter den 1. juli 2020 vil skulle tage hensyn til bl.a. de lejefastsættelsesregler, der gælder på tidspunktet for udarbejdelse. Der vil derfor i en ny valuarvurdering skulle indregnes det værdifald, der måtte være som følge af indgrebet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter den foreslåede bestemmelses 1. pkt., *2. led*, gælder en fastholdelse kun, indtil foreningen på et senere tidspunkt efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Vælger en forening, der har fastholdt en gyldig vurdering efter det foreslåede § 2, nr. 2, 1. pkt., på et tidspunkt efter den 1. juli 2020 at fastsætte andelsværdien efter en ny vurdering, fordi denne måtte være mere gunstig end den fastholdte vurdering, vil det ikke længere være muligt at gå tilbage til den fastholdte vurdering. Herefter vil hovedreglen i andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, finde anvendelse ved værdiansættelsen.

Det forhold, at den foreslåede § 2, nr. 2, 1. pkt., giver mulighed for at fastholde en gyldig valuarvurdering udarbejdet inden den 1. juli 2020, udelukker ikke, at den fastholdte valuarvurdering vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til den gældende retspraksis herom.

Den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 3, *2. pkt.*, indebærer, at en valuarvurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, alene kan fastholdes i en ubegrænset periode, hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020.

Med bestemmelsen sikres et entydigt grundlag for identifikation af den vurdering, der fastholdes efter den foreslåede bestemmelse.

Den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 3, *3. pkt.*, indebærer, at der ved anvendelse af en fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier skal optages en note til årsregnskabet om, at andelsværdierne som vedtaget

på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.

Det er foreningen, der på generalforsamlingen beslutter at anvende en fastholdt vurdering. I praksis vil det blive indarbejdet i det udkast til regnskab og budget, som skal godkendes på generalforsamlingen. Revisor vil udarbejde noten i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet, og det vil derfor komme til at fremgå af beslutningsgrundlaget ved generalforsamlingen.

Da det senest godkendte årsregnskab efter andelsboliglovens § 6 og regler fastsat i medfør heraf skal udleveres af sælger til køber inden indgåelse af aftale om salg af en andelsbolig, sikres det, at informationen, om at der er anvendt en fastholdt vurdering, videregives til køber.

Det forventes, at der ved ændring af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger optages et punkt herom i nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeninger.

Til nr. 3

I mange andelsboligforeninger indebærer større ombygningsarbejder låneoptagelse, hvilket vil forøge foreningens passiver og dermed medføre et fald i andelsværdien. Andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering, vil kunne imødegå dette fald ved at indregne en forøgelse af ejendommens værdi som følge af lejbærende gennemførte ombygningsarbejder i valuarvurderingen.

Det følger herudover af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 3, at der til de i det gældende stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Den gældende bestemmelse giver således mulighed for efterfølgende at tillægge den seneste offentlige vurdering eller en udarbejdet valuarvurdering værdien af forbedringer udført på ejendommen.

Det følger af den foreslåede ændring af § 5, *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, om muligheden for at tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen, at bestemmelsen udvides til også at omfatte de efter det nye foreslåede *stk. 3* fastholdte værdier.

Den foreslåede ændring indebærer, at de i medfør af det foreslåede *stk. 3* fastholdte værdier tilsvarende kan tillægges værdien af efterfølgende forbedringer udført på ejendommen.

Bestemmelsen er en følge af forslaget § 2, nr. 2, om, at andelsboligforeninger kan vælge at fastholde en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering. Vælger en andelsboligforening at fastholde den senest udarbejdede valuarvurdering før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 for at undgå værditab som følge af ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil det ikke være muligt at indregne en forøgelse af ejendommens værdi som følge af lejbærende gennemførte ombygningsarbejder. Vælger foreningen omvendt at få udarbejdet en ny valuarvurdering, vil effekten af

ændringen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, slå igennem på nye valuarvurdering. Den foreslåede bestemmelse har til hensigt at undgå, at muligheden for at fastholde en vurdering udarbejdet før den 1. juli 2020 mindsker foreningernes incitament til at gennemføre større ombygningsarbejder, da disse typisk vil føre til en forøgelse af foreningens passiver i form af låneoptagelse uden en tilsvarende mulighed for opskrivning af ejendommens værdi, da valuarvurdering netop er fastholdt.

Når andelsboligforeningen får udført et forbedringsarbejde på ejendommen og ønsker at lægge værdien af forbedringerne til en fastholdt valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering, må der foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne kan ikke uden videre lægges til grund.

Til nr. 4

I dag følger det af § 5, stk. 7, at der henvises til andelsboliglovens § 5, stk. 2-4.

Det følger af den foreslåede § 2, nr. 4, at i andelsboliglovens § 5, stk. 7, der bliver stk. 8, ændres stk. 2-4 til stk. 2-5.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af indsættelsen af stk. 3 ved lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 5

I dag følger det af § 5, stk. 9, at der henvises til andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Det følger af den foreslåede § 2, nr. 5, at i andelsboliglovens § 5, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres stk. 4 til stk. 5.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af indsættelsen af stk. 3 ved lovforslagets § 2, nr. 2.

Til § 3

I stk. 1 er det foreslået, at loven træder i kraft den 1. juli 2020.

I stk. 2 er det foreslået, at § 1, nr. 1, alene finder anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, i samme lov og udlejet med en lejeperiode, der begynder før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Det foreslåede indebærer, at de øgede energikrav fra mindst energimærke D til mindst energimærke C og det alternative krav om energiforbedringer, som udløser en ændring i energimærke med to niveauer, det vil sige en ændret indplacering i energimærkningsskalaen fra G til E eller fra F til D, alene finder anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven begynder efter lovens ikrafttræden. Dette gælder ligeledes ved de efterfølgende genudlejninger af sådanne lejemål. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, og hvor lejeperioden begynder før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse. Udlejeren vil for disse lejemåls vedkommende fortsat kunne foretage udlejning efter § 5, stk. 2, uden at opfylde de ændrede krav.

Foretager udlejeren gennemgribende modernisering af andre lejemål i ejendommen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og den aftalte lejeperiode begynder efter lovens ikrafttræden, vil de foreslåede, øgede energikrav finde anvendelse.

Da de pågældende hovedlove ikke gælder Færøerne og Grønland, gælder lovforslaget heller ikke for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 5. ...

Stk. 2....

Stk. 3. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. §§ 58 eller 58 a i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2012-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 4 b. ...

Stk. 2. Lån som nævnt i stk. 1 indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter § 5, stk. 2-5.

§ 5. ...

Stk. 2....

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4-5. ...

§ 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdende, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret ved § 2 i lov nr. 134 af 25. februar 2020, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 3, 1. pkt., affattes således:

»Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energimærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020.«

2. § 5, stk. 3, 5. og 6. pkt., ophæves.

§ 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 b, stk. 2, og § 5, stk. 6 og 8, der bliver stk. 7 og 9, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-6«.

2. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. En vurdering af ejendommens værdi

Stk. 6. Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-5.

Stk. 7. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelsen beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indeksslån.

Stk. 9. Har transport-, bygnings- og boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selv omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

Stk. 10-15. ...

efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Anvendes en efter 1. pkt. eller 2. pkt. fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note til årsregnskabet, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.«

Stk. 3-15 bliver herefter stk. 4-16.

3. I § 5, *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, indsættes efter »stk. 2 anførte«: »og de efter *stk. 3* fastholdte«.

4. I § 5, *stk. 7*, der bliver *stk. 8*, ændres »stk. 2-4« til: »stk. 2-5«.

5. I § 5, *stk. 9*, der bliver *stk. 10*, ændres »stk. 4« til: »stk. 5«.