

Finanstilsynet
Specialkonsulent Marianne Bagger Hallas
Århusgade 110
2100 København Ø



Dato 3. oktober 2016
Ref: ToC

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Høring af vejledning om værdiansættelse af udlejede boliger på landbrugsejendomme

Finanstilsynet har i brev af 2. september 2016 anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til et udkast til vejledning om værdiansættelse af udlejede boliger på landbrugsejendomme. I den anledning kan det oplyses, at dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med de af foreningens medlemmer, der repræsenterer ejerne af sådanne udlejningsejendomme, herunder særligt Patriotisk Selskab og Dansk Skovforening.

Indledningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at vejledningen ikke giver en nærmere indsigt i, hvorledes man konkret skal værdiansætte udlejede boliger på landbrugsejendomme. Vejledningen beskriver således primært, hvilken regulering der er på området, og bestemmelserne i de relevante bekendtgørelser gengives. Endvidere nævnes det, at udlejede boliger på landbrugsejendomme ikke skal værdiansættes som ejerboliger til helårsbrug.

Det fremgår af pkt. 6, at værdiansættelsen af udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme skal ske med udgangspunkt i reglerne om værdiansættelse af landbrugsejendomme mv., hvilket betyder, at der skal tages hensyn til ejendommens karakter og produktionsmuligheder. Hertil skal bemærkes, at de udlejede boliger på landbrugsejendommen normalt har to oprindelser:

1. Der er tale om tidligere medarbejderboliger, hvor langbrugs- eller skovbrugsmedarbejdere tilknyttet landbrugs- eller skovbrugsbedriften har haft deres bolig som en del af deres ansættelsesforhold. I takt med de produktionsmæssige ændringer i landbruget og skovbruget er antallet af medarbejdere blevet reduceret, og behovet for medarbejderboliger er ligeledes blevet reduceret eller er direkte forsvundet. I stedet lejes boligerne ud til personer, der ikke har tilknytning til landbruget eller skovbruget.

2. Der kan også være tale om boliger, der tidligere har været hovedhus til et selvstændigt landbrug eller skovbrug, og som er indgået som en del af et opkøb af landbrugsjord. Formålet med handlen er således alene, at køber kan erhverve landbrugsjorden, hvorimod ejendommen følger med i handlen med ingen eller med kun en meget beskeden reel værdi. Ofte værdiansættes boligen som led i handlen til et højere beløb end den objektive værdi alene for at skabe goodwill hos sælgeren, der skal fraflytte sit hjem.

Udlejede boliger på landbrugsejendomme adskiller sig med andre ord fra andre udlejningsboliger ved ikke at være erhvervet med henblik på udlejning. De er derimod ofte enten en historisk reminiscens, som man ikke kan skille sig af med eller et appendiks til køb af landbrugsjord, hvor man ikke har kunnet undgå at medkøbe en boligejendom.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme næppe tale om, at der til ejendommen er tillagt egentlige produktionsmuligheder. Det skyldes, at ejendommens produktionspotentiale ikke indgår i lejemålet, idet landbrugsjorden ikke er en del af det lejede, der således ofte kun omfatter ejendommen med tilhørende have.

Udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme er med meget få undtagelser omfattet af lejelovens bestemmelser, og fastsættelsen af huslejen for disse boliger er derfor også omfattet af lejelovgivningen. Lejen skal som følge af lovgivningen ofte fastsættes til et niveau, der ligger under lejemålets reelle markedsværdi, og i lejeloven indgår ejendommens karakter og beliggenhed som udgangspunkt ikke i huslejefastsættelsen. Der kan derfor være meget stor forskel på ejendommens værdi, hvis den kunne udstykkes og sælges (hvilket den imidlertid ikke kan) på den ene side og ejendommens værdi som udlejningsejendom omfattet af lejeloven på den anden side.

Ved værdiansættelsen af udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme er det således vigtigt at indregne den værdireduktion, der følger af lejelovens bestemmelser om huslejens fastsættelse. Lejeren i en bolig beliggende på en landbrugsejendom kan efter lejeloven gå til det kommunale huslejenævn og forlange leje nedsat. Hvis huslejenævnet følger lejers ønske, skal ejeren af boligen følge den beslutning, hvilket kan påvirke ejendommens værdi.

Det vil i mange tilfælde være mest retvisende, hvis ejendommen værdiansættes efter en rentabilitetsberegning, hvori indgår en afvejning af ejendommens evne til at generere lejeindtægter på den ene side og ejendommens udgiftsniveau på den anden side. Ejendomsforeningen Danmark er bekendt med, at Skatteministeriet for tiden arbejder på at skabe et nyt grundlag for de fremtidige offentlige ejendomsvurdering baseret på netop dette princip.

Ejendomsforeningen Danmark skal anbefale, at denne vejledning koordineres med arbejdet i Skatteministeriet, således at værdiansættelsen af alle former for erhvervsejendomme, herunder også udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme, værdiansættes efter samme grundprincipper. Der kan så være områder, hvor udlejede boliger beliggende på landbrugs-ejendomme adskiller sig fra andre typer af boligudlejningsejendomme, hvilket man så bl.a. i denne vejledning kunne tage højde for.

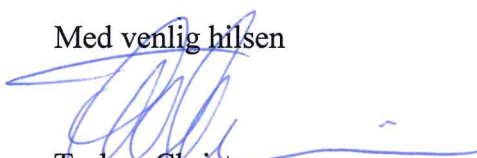
Man skal være opmærksom på, at der vil være udlejede boliger beliggende på landbrugsejendomme, der reelt er uden værdi. Hvis ikke der kan findes en lejer til ejendommen, eller hvis lejeindtægten ikke kan bringes til at overstige de drifts- og vedligeholdelsesudgifter, der er på ejendommen, så vil ejendommen være uden værdi i økonomisk forstand. Det er muligt, at man af kulturelle årsager skal fastholde at vedligeholde og udleje ejendommen, men økonomisk kan den blot være en udgift.

I den udstrækning, hvor det som nævnt i vejledningens pkt. 7 kan være svært at fremskaffe nøjagtige oplysninger om driftsudgifterne på de udlejede boliger, kan det principielt godt være relevant at fastsætte en skønnet markedsværdi og realistiske driftsudgifter. Ejendomsforeningen Danmark skal dog gøre opmærksom på, at dette skøn må bygge på solid statistik over sammenlignelige lejemål, hvilket kan være yderst vanskeligt at fremskaffe. Hertil kommer, at fastsættelsen af ejendommens skønnede markedsværdi og realistiske driftsudgifter alene kan ske som boligudlejningsejendom omfattet af lejeloven og ikke på nogen måde må ske i forhold til en tilsvarende ejerbolig til helårsbrug.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i punkterne 8-10, der knytter sig til de situationer og traditioner, der kan være helt særlige for landbruget.

Ejendomsforeningen Danmark skal anbefale, at de berørte organisationer inddrages i udarbejdelsen af en mere operationel vejledning, der kan give en dækkende beskrivelse af metoderne til at værdiansætte udlejede boliger på landbrugsejendomme.

Med venlig hilsen



Torben Christesen