

Skabelon til høringsvar

Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Afsender:

EjendomDanmark

Juridisk konsulent Rikke Thyren Pedersen

rtp@ejd.dk

J.nr. 2022-7338 / 22-0801300

Generelle bemærkninger:

EjendomDanmark har den 14. oktober 2022 afgivet høringsvar med et par overordnede bemærkninger til opdateringen af Bygnings- og Boligregistret. Efter at have forelagt udkastet til den ny bekendtgørelse om ajourføring af registret for en række medlemmer og eksperter, har EjendomDanmark en række supplerende bemærkninger. Det skal understreges, at de hidtidige bemærkninger naturligvis stadig står ved kraft.

Uafklaret forhold mellem BBR-bekendtgørelsen og arealbekendtgørelsen

Der synes at være en inkonsistens mellem reglerne i den foreslåede bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregisteret (BBR-bekendtgørelsen) og reglerne i den eksisterende BEK nr. 311 af 27/06/1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler udstedt af Boligministeriet (arealbekendtgørelsen).

De foreslåede regler i BBR-bekendtgørelsen om opgørelse af arealer synes at kunne føre til andre arealer, end hvad der følger af arealbekendtgørelsen, som jo danner grundlaget for beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler i dag.

En sådan eventuel inkonsistens er ikke til at leve med. Dette skyldes ikke mindst, at huslejenævnene altid blindt baserer sig på BBR-registeret, når de træffer afgørelser i tvister om bl.a. lejefastsættelse og -regulering i udlejningsejendomme. Det gør sig særligt gældende i sager om fordeling af den omkostningsbestemte leje, idet huslejenævnene vil foretage en omfordeling af lejen for lejemålene, hvis udlejer har anvendt andre arealer end dem, som fremgår af BBR-registeret. Hvis udlejer i sådan en situation har opgjort arealerne efter arealbekendtgørelsen – som jo utvivlsomt gælder rent lejeretligt – vil det være klart uacceptabelt, hvis huslejenævnene efterfølgende foretager en arealkorrektion, fordi der kan opgøres et andet areal ud fra reglerne for BBR-registeret.

Når det er sagt, er det samtidig EjendomDanmarks vurdering, at man skal være landinspektør eller tilsvarende for at gennemskue, hvorvidt de nye regler i BBR-bekendtgørelsen om opgørelse af arealer reelt vil føre til andre arealer end dem, der i dag følger af arealbekendtgørelsen. Inkonsistensen i regelsættet vil således også medføre en betydelig omkostning for ejendomsbranchen, når man ønsker klarhed i en konkret sag.

De bestemmelser, hvor EjendomDanmark umiddelbart kan se, at der er risiko for uoverensstemmelser med arealbekendtgørelsen, er bl.a. følgende:

- §§ 56-57 – de grundlæggende opmålingsregler
- §§ 67-68 – garager
- § 74 – lukkede udestuer
- §§ 83-84 – adgangsarealer
- § 89 – garager i kælder
- §§ 95-96 – enhedens boligareal
- §§ 97-98 – enhedens erhvervsareal
- §§ 107-110 – altaner

EjendomDanmark skal på det kraftigste opfordre til, at denne problemstilling adresseres hurtigst muligt og inden den nye BBR-bekendtgørelse træder i kraft. Dette bør ske i tæt samarbejde med Indenrigs- og Boligministeriet, som EjendomDanmark også vil gøre opmærksom på denne sag.

Problemstillingen bør adresseres ved at sikre, at der fremover ikke vil være diskrepans mellem en arealopgørelse efter BBR-registeret og efter regelsæt udstedt af Boligministeriet og at sikre klar hjemmel i en evt. ny arealbekendtgørelse til at foretage en afvigende arealopgørelse efter arealbekendtgørelsen i forhold til BBR-registeret på de områder, hvor der er behov for det.

Tekstnære bemærkninger:

Emne	Paragraf	Beskrivelse af problemstilling / emne	Evt. bemærkning
Indberetning af udlejningsstatus	45 og 46	Styrelsen lægger op til, at der skal foretages <i>tre</i> årlige indberetninger af udlejningsstatus. Dette synes som en væsentlig forøget administrativ byrde, der er ude af proportioner med det faktiske behov.	EjendomDanmark foreslår, at dette udgår.
Indberetning af udlejningsstatus	45 og 46	Styrelsen lægger op til, at der skal foretages <i>tre</i> årlige indberetninger af udlejningsstatus. Det er uklart, om en sådan væsentlig bebyrdende forpligtelse også gælder for foreningsejendomme. I givet fald vil forpligtelsen umiddelbart ligge hos de respektive foreningsbestyrelser, der vel at mærke ikke altid i henhold til foreningens vedtægter er forpligtede eller berettigede til at udbede sig sådanne oplysninger.	EjendomDanmark foreslår, at det gøres klart, at foreningsejendomme ikke er pålagt denne indberetning i det tilfælde, at den fastholdes.
Sammenlægning mv. og samspillet med arealbekendtgørelsen	106	EjendomDanmark hilser principperne om 1:1 fordeling af adgangsarealer ved sammenlægning/adskillelse/udvidelse i § 106, stk. 3 og stk. 4 velkommen. Man har især på andelsboligområdet set store udfordringer med den gældende fortolkning af reglerne om fordeling af adgangsarealer ved sammenlægning i arealbekendtgørelsen (BEK nr. 311 af 27/06/1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler udstedt af Boligministeriet). Men til gengæld er samspillet mellem § 106 og arealbekendtgørelsen uklart. Boligministeriet har over for EjendomDanmark mundtligt bekræftet, at de agter at tage arealbekendtgørelsen op til revision og tilrette i overensstemmelse med bl.a. en kommende § 106 i BBR-bekendtgørelsen. Det bør dog konkret afklares og	EjendomDanmark foreslår, at både indholdet og ikrafttrædelsestidspunktet af den kommende BBR-bekendtgørelsen koordineres tæt med Boligministeriet og en kommende revision af arealbekendtgørelsen.

		bekræftes, idet man ellers risikerer at stå i et limbo mellem de to bekendtgørelser, når nærværende bekendtgørelse træder i kraft.	
Sammenlægning mv. og samspillet med arealbekendtgørelsen	106	Det er i forslaget uklart, hvordan man skal forholde sig til sammenlægninger, der er foretaget efter 1. juli 2020, hvor Københavns Kommune ændrede praksis/forståelse af arealbekendtgørelsen, og hvor der således er foretaget en genberegning af arealerne på baggrund af denne.	Vurderingsstyrelsen bør tage kontakt til Københavns Kommune og Indenrigs- og Boligministeriet for at få afklaring om denne sag og i forslaget sikre, at der tages hånd om evt. faldgruber.
Fælles adgangsarealer	106, stk. 1 og 2	<p>§ 106, stk. 1 og 2: Der synes at være et uafklaret samspil mellem § 106, stk. 1 og stk. 2. I stk. 2 er det alene bygninger, hvor ”alle adgangsarealer” er fordelt på opgange, at adgangsarealet skal fordeles med lige store andele på enhederne i opgangen.</p> <p>Formuleringen i bestemmelsen antyder, at dette skal forstås absolut, således at det kun er bygninger, hvor ”alle” adgangsarealer fordeles på opgange, der er omfattet af stk. 2, hvorimod bygninger, hvor nogle adgangsarealer er fordelt på opgange, og andre adgangsarealer er fordelt på andet, er omfattet af stk. 1 (dvs. her skal adgangsarealer i selve opgangen ikke fordeles med lige store andele på enhederne i opgangen).</p> <p>En sådan absolut forståelse synes uhensigtsmæssig, idet det vil give en meget divergerende måde at fordele adgangsarealer på afhængig af adgangsarealers placering.</p>	EjendomDanmark skal anbefale, at man genbesøger og tilretter bestemmelserne evt. ved blot at udelade ”alle” i stk. 2.
Fælles adgangsarealer	106, stk. 3 og 4	<p>I denne bestemmelse har man valgt at begrænse omfanget af disse to bestemmelser til ”boligenheder”. Dette synes besynderligt, og EjendomDanmark vurderer, at der kan være tale om en skrift- eller formuleringsfejl.</p> <p>Det kan således ikke være meningen, at det kun skal være muligt at sammenlægge / adskille / udvide efter disse principper for boligenheder. Erhvervsenheder og andre enheder bør også være omfattet.</p> <p>Dette skyldes på den ene side, at erhvervsenheder også løbende bør kunne tilpasses, og på den anden side at det ikke er holdbart, hvis der er forskellige regler for</p>	EjendomDanmark skal anbefale, at man tilretter bestemmelsen ved at udelade præfikset ”bolig” og alene skriver ”enheder”.

		f.eks. bolig og erhverv. I samspillet og fordelingen mellem disse kan der opstå store udfordringer, hvis reglerne er forskellige.	
Fælles adgangsarealer	106, stk. 3 og 4	Vurderingsstyrelsen synes ikke at have forholdt sig til et skæringstidspunkt for opgørelse af en enheds andel af fælles adgangsareal. Det er således ikke klart på tidspunkt, man i stk. 3 skal opgøre enheders andel i det fælles adgangsareal, når der foretages sammenlægning eller adskillelse, ligesom det i stk. 4 er uklart på hvilket tidspunkt, man ved udvidelse skal opgøre enhedens andel af det fælles adgangsareal.	EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen præciseres, så relevante skæringsdatoer tydeligt fremstår.
Fælles adgangsarealer	106 stk. 4 og 5	Det synes uklart, hvori overgangen fra § 106, stk. 4 til § 106, stk. 5 består, altså hvilken type udvidelse / forandring hører under henholdsvis stk. 4 og stk. 5. Vil der i stk. 4 f.eks. være tale om etablering af ny enhed i allerede eksisterende arealer – f.eks. etablering af nye boliger i eksisterende tørreloft? Hvorimod påbygning af ekstra etager med etablering af nye boliger vil henhøre under stk. 5?	EjendomDanmark skal anbefale, at man får afklaret og/eller præciseret, f.eks. ved opstilling af vejledende eksempler, hvad der hører under henholdsvis stk. 4 og stk. 5.
Fælles adgangsarealer – mangler i bestemmelsen	106	Det synes ikke at fremgå, hvordan man skal forholde sig i relation til de fælles adgangsarealer, når der alene inddrages dele af de fælles adgangsarealer (f.eks. når der inddrages bagtrappearealer, skakte og lignende til en eksisterende lejlighed/enhed).	EjendomDanmark skal anbefale, at man får afklaret håndteringen af denne situation i regelsættet.
Fælles adgangsarealer – mangler i bestemmelsen	106	Det synes ikke at fremgå af bestemmelsen, hvordan man skal forholde sig, hvis der overgår et mindre areal, f.eks. et værelse på 20 m ² , fra en lejlighed / enhed til en anden. Dvs. her er ikke tale om sammenlægning af to fulde / eksisterende lejligheder / enheder, for her er stadig lige mange enheder, men der overgår stadig et areal fra den ene enhed til den anden.	EjendomDanmark skal anbefale, at man får afklaret håndteringen af denne situation i regelsættet.