



**Oplæg møde 27. februar 2020**

**Danske Ejendomsadvokater / Dansk Selskab for Boligret**

Jakob Juul-Sandberg

# Talepunkter

- **Kort præsentation af forligsaftalen**
  - - herunder de punkter som ikke er med i lovforslaget
  
- **Lovforslag om energikrav**
  - - ændring i BRL § 5, stk. 2
  - - ændring i ABL § 5
  
- **Væsentlighedskrav og bevisvurdering**
  - - ændring i BRL § 5, stk. 2 og ny LL § 47, stk. 3 mm.

# Forligsaftalen af 30. januar 2020

- Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karensperiode, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5, stk. 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. m<sup>2</sup>.
- Der indføres et grønt energikray, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer.
- Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.
- Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

# De 3 lovforslag (sendt i høring den 21. februar 2020):

- »Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme«
  - Ændringer i BRL § 5, stk. 2, og ABL § 5
- »Karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger«
  - Ændringer i BRL § 5, stk. 2, og ABL § 7 (nyt stk. 2)
- »Styrkelse af lejerne«
  - Ændringer i BRL § 5, stk. 2, og en række andre bestemmelser i BRL og LL

# Forligsaftalen

- Det som ikke kom med i lovforslagene...:
- Et huslejerregister for at øge gennemsigtigheden i lejeniveauerne (*» ... Mulighederne for at etablere et system, hvor samtlige huslejenævnsafgørelser offentliggøres, undersøges«*).
- Forhøjelse af det beløb, som beboerrepræsentationen kan opkræve fra lejerne (fra 352 kr. årligt til 500 kr. årligt. pr. lejemål)
- Ændring af lejelovens regler om tilbudspligt, *» ... så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab«*.
- Der nedsættes et udvalg med det formål at analysere, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres.
- Der nedsættes et udvalg med relevante myndigheder og andre interessenter på området med henblik på at gennemgå mulige ændringer af finansieringsreglerne for andelsboliger.
- Energimærkningsordningen (kontrol)
- En årlig status på ændringerne.

# Lovforslaget om energikrav

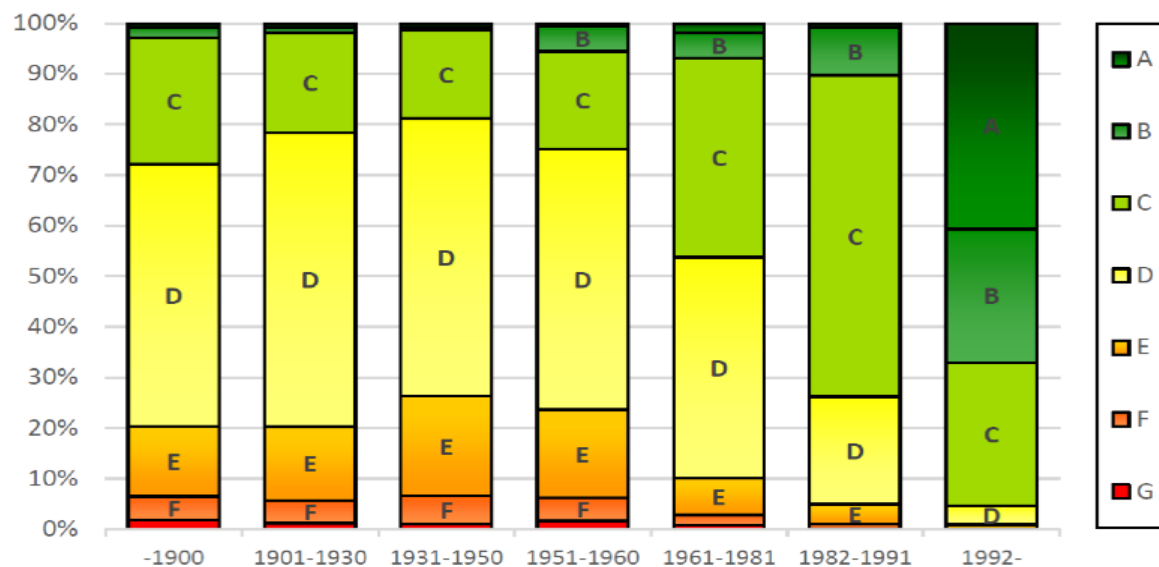
- i dag (udlejninger efter 1. juli 2014) krav om energimærke D i hele ejendommen, for at der kan ske udlejning efter BRL § 5, stk. 2 (eller 427 kr. pr. m<sup>2</sup> af den del af bygningen der anvendes til beboelse indenfor periode på 2 år)
- Lovforslagets tekst (BRL):
- § 5, stk. 3, 1. pkt., affattes således:
- *»Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-C i energimærkningen 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 energiramme, der ligger to niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020.«.*
- § 5, stk. 3, 5. og 6. pkt., ophæves.

# Lovforslaget om energikrav

- Kravet om mindst energiramme C indebærer, at de energimæssige krav til ejendomme, hvor BRL § 5, stk. 2-ordningen ønskes anvendt, i det væsentlige svarer til de energikrav, som gjaldt for nybyggeri fra 1995 (BR 95).
- Det alternative krav om, at udlejerens kunne benytte BRL § 5, stk. 2, hvis der er udført rene energiforbedringer for 430 kr. pr. m<sup>2</sup> (2020-niveau), ophæves.
- Som alternativ til kravet om energiramme C indført en ordning, hvorefter udlejerens kan vælge at udføre energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen opnår en energiramme, der ligger to niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020. Det vil sige, at ejendommens energi-ramme er ændret fra G til E eller fra F til D.
- Det er ikke et krav, at energiforbedringerne skal være udført inden for en bestemt periode.

# Energimærkning i dag

Figur 5.3 Private udlejningsboliger i større ejendomme (minimum 7 boliger) i regulerede kommuner fordelt efter opførelsesår og energimærke - procentvis fordeling, 2019



Anm.: Opgørelsen er baseret på data om energimærker for 23.000 private udlejningsbygninger  
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgørelse på baggrund af samkørsel af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database og data fra Energistyrelsen (Diadem) om bygningers energimærker



# Lovforslaget om energikrav - andelsboligforeningsloven

- **I dag:** I henhold til ABL § 5, stk. 2 ejendommen ved opgørelsen af foreningens formue ansættes til 1 af 3 værdier (anskaffelsespris, kontant handelsværdi som udlejningsejendom baseret på valuarvurdering eller seneste ansatte ejendomsværdi). Efter § 5, stk. 3, kan værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen lægges til.
- **Lovforslagets tekst (ABL):**
- I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:
- *»Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen efter lovens ikrafttræden 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.«*
- I § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, indsættes efter *»stk. 2 anførte«*: *»og de efter stk. 3 fastholdte«*

# Lovforslaget om energikrav - andelsboligforeningsloven

- Der gives mulighed for at fastholde valuarvurderingerne nominelt. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse.
- → Andelsboligforeningen kan således 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 indføres en overgangsordning således, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.
- → Andelsboligforeninger, som lægger en valuarvurdering eller offentlig vurdering foretaget før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 til grund for andelsværdiberegningen gives mulighed for fremover at lægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter den vurdering, som fastholdes, til værdiansættelsen af ejendommen.
  
- 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.

# Fjernelse af væsentlighedskravet

- I dag: lejen for gennemgribende forbedrede lejemål fastsættes til et beløb, som ikke »væsentligt« overstiger det lejedes værdi. »Væsentligt« i henhold til retspraksis = 10-15 %.
- Lovforslagets tekst:
  - »I § 5, stk. 2, 1. pkt., udgår ordet »væsentligt««.
- Der mangler formentlig i lovforslaget en tilretning af nugældende BRL § 5, stk. 5, sidste pkt. (»... Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi«).
- Gælder ikke for allerede indgåede lejeaftaler.

# Bevisvægt af sammenligningslejemål

- **I dag:** Bevisbyrdereglerne ikke lovreguleret (udover nugældende BRL § 5, stk. 5), og ikke lovreguleret hvilke/ hvor mange sammenligningslejemål, der er nødvendige eller om huslejenævnsafgørelser skal tillægges bevismæssig vægt (udover i forarbejderne til forhåndsgodkendelsesordningerne i LL § 59a).
- **Lovforslagets tekst:** I LL § 47 indsættes efter stk. 2:
  - »Stk. 3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenlignings-lejemål har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.«
  - Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.
- Vil også gælde for småhuse og uregulerede lejemål.

# Bevisvægt af sammenligningslejemål

- Uddrag af forarbejderne:
- *»Bestemmelsen har til formål at sikre, at det tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet. På den måde vil sammenligningslejemål med en prøvet og godkendt leje altså som udgangspunkt vægte tungere end sammenligningslejemål med en leje, som ikke har været prøvet.*
- *Uprøvede sammenligningslejemål herefter kun kunne tillægges bevisværdi, såfremt der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.*
- *Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejen i tvister om det lejedes værdi kan fastsættes alene med henvisning til sammenligningslejemål med en leje, som ikke er prøvet ved huslejenævnene. Dette vil være tilfældet, når der ikke findes sammenligningslejemål med en leje, som er prøvet ved huslejenævnene, eller når sammenligningslejemål på grund af de øvrige kriterier i stk. 2 ikke vurderes egnede som grundlag for fastlæggelse af det lejedes værdi for det omtvistede lejemål«.*