

OMFATTENDE ÆNDRING AF BBR-AJOURFØRINGS- BEKENDTGØRELSEN

Bekendtgørelsen er et omfattende værk, der både **præciserer og ændrer på flere principper i forhold til den hidtidige registrering** af bygninger og boligers areal



TEKST /
ANDY KLARHOLT
Landinspektør
og partner,
Geopartner
Landinspektører

I krafttrædelse af en ny Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) er blevet udskudt fra 1. januar, og hvornår den nye bekendtgørelse træder i kraft er i skrivende stund endnu ukendt. Tilpasninger til det endelige indhold pågår efter vurderingsstyrelsens behandling af indkomne høringssvar.

Bekendtgørelsen er et omfattende værk, der både præciserer og ændrer på flere principper i forhold til den hidtidige registrering af bygninger og boligers areal. Det er derfor vigtigt at bide mærke i, at fremtidige BBR-registreringer ikke nødvendigvis skal gennemføres, som vi kender det i dag.

Bekendtgørelsen har netop været i høring, og af udkastet til

bekendtgørelsen får man en god indikation af nogle af de intentioner, der har været med bekendtgørelsens revidering. Bekendtgørelsesudkastet bærer præg af at skulle sikre BBR-arealer som et statisk grundlag for fremtidig ejendomsvurdering og for skatteberegningen. Dette bemærkes særligt med de ændrede bestemmelser om fordeling af adgangsarealer ved videreopdelinger, sammenlægninger og etablering af nye boligetager.

Her gennemgås nogle af de større ændringer, der følger af bekendtgørelsesudkastet, som det foreligger på nuværende tidspunkt. Der er særligt taget udgangspunkt i bekendtgørelsens bestemmelser vedr. arealer.

FÆLLES ADGANGSAREALER

Tidligere har fordelingen af adgangsarealer været simpelt reguleret ved at blive fordelt på de enheder, der har adgang til en trappeopgang. Dvs. at hvis en lejlighed f.eks. opdeles i to, vil der tilføres en ekstra lejlighed til

opgangsarealet, hvorved der sker en ny beregning af lejlighederne i opgangs adgangsareal. Dette betyder positivt, at alle har en lige andel af adgangsarealet, og alle bliver således ens behandlet i forhold til omkostningsfordeling og beskatning, hvad angår adgangsarealet. Det har dog den indflydelse, at lejligheder, der er købt ud fra en viden og værdisætning omkring lejlighedens areal, kan ændres i takt med, at naboer sammenlægger eller videreopdeler deres lejligheder, hvorved ens lejligheds værdigrundlag ændres.

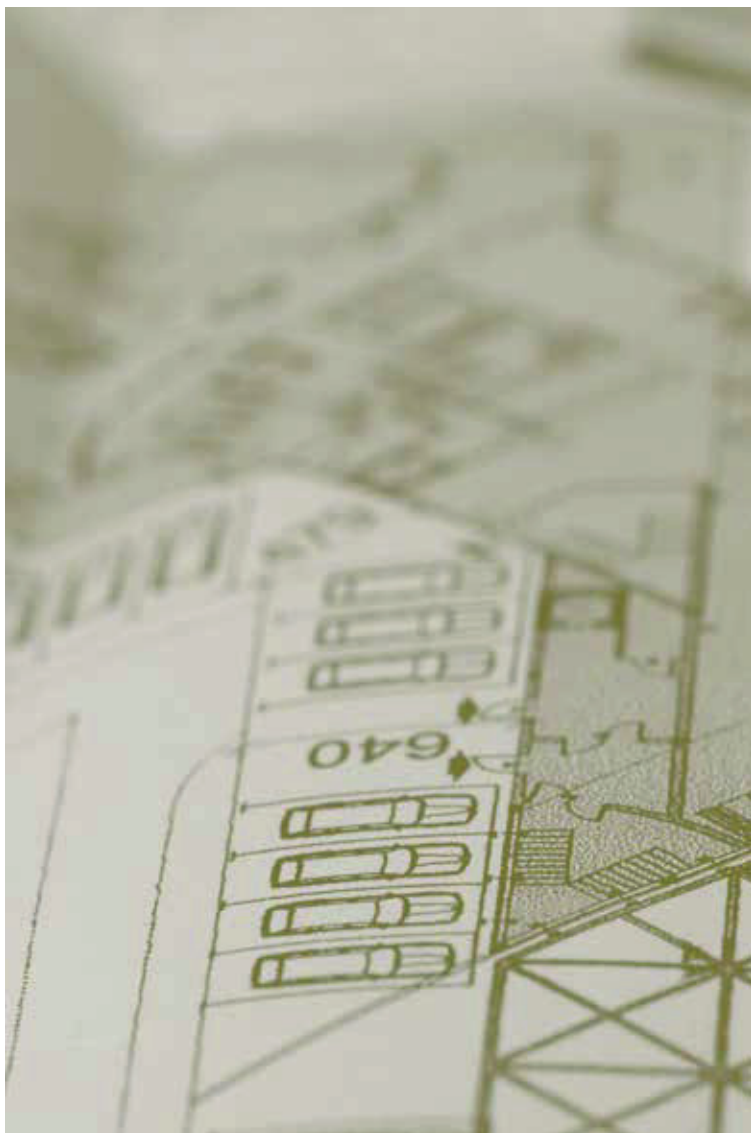
I udkastet ændres den nuværende praksis ved, at ved fremtidige videreopdelinger, sammenlægninger og nyetablerede etager mv. - f.eks. en lejligheds videreopdeling til to enheder - vil den oprindelige lejligheds andel af fælles adgangsarealer deles ud på de to enheder. Det betyder, at de øvrige lejligheds areal bibeholdes som hidtil, hvorved deres værdigrundlag er uændret. Det er en positiv ændring set i forhold til, at lejlighedsejeres værdi- og beskatningsgrundlag ikke forandres ved naboers handlinger i form af lejlighedsændringer. Men det har også den negative effekt, at der opstår en skævvridning i de enkelte lejligheds beskatningsgrundlag, da de hver især bærer en forskelligartet andel af de fælles adgangsarealer.

I mange tilfælde benyttes lejligheds BBR-areal ligeledes til fordeling af fællesudgifter i en boligforening. Der er derfor også grund til at være ekstra opmærksom på det, når man fastsætter fremtidige fordelingsmodeller i boligforeninger.

Der har i de senere år været diskussioner om altanganges påvirkning af enhedernes adgangsareal. Skal man medregne fuld bredde? Eller kan man nøjes med 1,3 m eller 1,5 m i bredden?

Altangange bidrager ofte med





væsentlige mængder adgangsarealer, som forholds-mæssigt har stor betydning på boliger og erhvervsenheders samlede areal. Det kan derfor være hensigtsmæssigt, at ikke alt altangangsareal medregnes, for ex. at reducere boligareal, der ikke reelt er placeret i boligen.

Der har i praksis været anvendt forskellige principper de senere år, men ud fra de hidtil gældende regler er der ikke hjemmel hertil.

Udkastet tydeliggør ikke nogen klare retningslinjer herfor, men åbner i stedet for, at kommunerne kan udføre skøn om, hvor stor en del, der bør medtages. De nye bestemmelser viderefører derved den praksis, der har dannet sig på området gennem de senere år.

FÆLLES BOLIGAREALER

Bekendtgørelsesudkastet inddrager et nyt begreb, nemlig fælles

boligareal. Begrebet har før været anvendt, og er kort benævnt i BBR-instruksen. Men fælles boligareal som begreb er oprindeligt opstået i forbindelse med almene boliger, hvor det fremgår af "Vejledning om støtte til almene boliger". Det har derfor hidtil været uklart, hvorvidt et fælles boligareal kan anvendes i andre tilfælde end ved almene boliger.

Udkastet benævner generelt fælles boligarealer og tilsvarende fælles erhvervsareal, hvorfor det fremadrettet må betragtes som begreber, der kan anvendes i alle typer bolig- og erhvervs ejendomme, hvor man har fælles arealer, der anvendes til to eller flere enheder i fællesskab.

Dog er det præciseret i udkastet, at de fælles arealer kan medregnes på enheder i samme bygning. Præciseringen medfører derfor en udfordring i forhold til bl.a. byggeri,

hvor man etablerer flere bygninger, men samler bebyggelsens fællesarealer i den ene bygning. Ved bestemmelsens ordlyd, vil enhederne i den pågældende bygning blive belastet af det fordelte fælles areal, mens enhederne i de øvrige bygninger ikke tildeles en andel af det fælles areal. Hvorvidt dette også i praksis vil blive realiteten,



I mange tilfælde benyttes lejligheders BBR-areal ligeledes til fordeling af fællesudgifter i en boligforening. Der er derfor også grund til at være ekstra opmærksom på det, når man fastsætter fremtidige fordelingsmodeller i boligforeninger

eller om der med baggrund i dialog med de respektive kommuner kan ske en fordeling efter en rimelighedsbetragtning, er dog uvist.

OVERGANGSBESTEMMELSER

Udkastet til Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og boligregistret (BBR) indeholder en ikrafttrædelsesdato d. 1. januar 2023. Denne dato er udskudt, og den endelige ikrafttrædelsesdato kendes på nuværende tidspunkt ikke.

De hidtidige registreringer, der er udført inden ikrafttrædelsesdatoen, vil blive betragtet som gyldige, hvis de følger tidligere bekendtgørelse, indtil efter 31. december 2024.

Pr. 1. januar 2025, bør alle bygninger og enheder tilpasses efter de nye bestemmelser i BBR-bekendtgørelsen ■

Gør Danmark renere sammen os

FIELD SERVICE sorterer og emballerer jeres farlige affald sikkert og korrekt - til en fast og fordelagtig pris.

TANKRENSNING rengør og vedligeholder jeres tankanlæg - sikkert og som en samlet løsning.

Kundeservice 8031 7100 og [fortum.dk](https://www.fortum.dk)

fortum
For a cleaner world