



Nye anbefalinger skal redde huse fra nedrivning

Finsdóttir , Sára ; Jensen, Jesper Ole; Mechlenborg, Mette; Lange, Tine

Published in:

MIT HUS. Parcelhusejernes Landsforening

Publication date:

2024

Document Version

Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Finsdóttir , S., Jensen, J. O., Mechlenborg, M., & Lange, T. (2024). Nye anbefalinger skal redde huse fra nedrivning. *MIT HUS. Parcelhusejernes Landsforening*, 48(1), 8-10.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

mit HUS

48. ÅRG. NR. 1 - FORÅR 2024



PARCELHUSEJERNES
LANDSFORENING



Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat:

Sekretariatet & PL-service
E-mail: sekretariat@parcelhus.dk
Kirke Værløsevej 24, 1., C.
3500 Værløse
Tlf. 70 20 19 77 kl. 09 - 15
Hjemmeside: www.parcelhus.dk

Adressering:

Der er typisk flere boligejere/medlemmer af PL, på samme adresse. På grund af adresseringsreglerne, kan vi kun notere én af ejerne som modtager.

Adresseændringer:

Adresseændringer bedes indsendt af foreningens formand eller kasserer til PL, på mail til sekretariat@parcelhus.dk. Identifikationsnummer står på bagsiden af MIT HUS lige over modtagerens navn.

Redaktion:

Allan Malskær (ansv.)
Jørn Bitsch
Jette Fogh

PrePress: PL

Tryk: Stibo Complete A/S

Trykoplag: 32.000

Løssalgpris: kr. 70

Årsabonnement: kr. 250
ISS Nr. 0904-0625

Deadline nr. 2-24: 25. maj 2024

Udgivelse og annoncer:

DAF, Kjærstrupvej 36, 2500 Valby
E-mail: allan@malskaer.com

Eftertryk er tilladt med udtrykkelig angivelse af såvel »Parcelhusejernes Landsforening« som »MIT HUS«.

Navngivne indlæg er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med foreningens opfattelse, og fremstår på bidragerens ansvar.

Velkommen til nye foreninger

Det har været en mærkelig januar måned her i 2024. Det ene øjeblik kæmper man sig gennem en snestorm, og det næste går man og glæder sig over forårsblomsternes genkomst og store knopper på træernes grene. Temperaturen har varieret ret vildt mellem -15 til +10 og med den seneste lune periode så tror da pokker, at træer og planter er forvirrede. Så må vi så håbe, at de overlever, når frosten nok kommer tilbage.

Ellers har det være ret fortvivlende at se på, at befolkningen er blevet druknet i vand såvel fra oven, fra siden og fra undergrunden. Stormflod og skybrud er nok lidt lettere at forholde sig til end stigende grundvand. I forhold til vand fra oven og fra siden er varslene til at tage og føle på... og (i hvert fald teoretisk) forholde sig til. Men grundvandet kommer snigende. Man opdager det oftest ikke før, det er for sent. Og frosten gjorde jo heller ikke ligefrem forholdene nemmere, idet den forhindrede det meget vand i – i det mindste – at forsøge at sive ned i den allerede vandfyldte undergrund. PL efterlyser fortsat en national handleplan, så det i det mindste kan blive klart, hvilke områder man helt vil opgive at redde i fremtiden.

I sekretariatet "fylder" forkerte vurderinger og grundværdiurderinger af fællesarealer mere og mere, uden at der umiddelbart ses en løsning. Det vil kræve politikere på banen... hvis der ellers er en vilje... hvilket man jo snart kan have sin tvivl om. Vurderingsstyrelsen er af politikerne blevet stillet stærkt og får foreløbig sin vilje. Folketingets Ombudsmand (der dog vælger ikke at skride ind

med kritik) har senest i forhold til forlængelse af deklarationsperioder konstateret, at lovgivningen formentlig adskiller sig fra sædvanlig god forvaltningsskik, fraviger det almindelige officialprincip og fraviger forvaltningslovens regler om partsinddragelse.

Der er mange forskellige sorte skyer i horisonten – og ikke kun mod øst – men lad nu det ligge for nu.

Der skal i denne omgang bydes velkommen til medlemmer og bestyrelser for følgende nye medlemsforeninger:

- *Grinden III, Randers*
- *Stråmosekær, Stenløse*
- *Enkehøj 2022, Brande*
- *Bakkeskoven, Ikast*
- *Rundhøj og Langhøj, Skørping*
- *Golfparken 13-30, Løgstør*
- *Keilstruplund, Birkerød*

Medlemsinformationer

HUSK som forening/bestyrelse at sørge for, at informationer på jeres medlemmer er opdateret hos sekretariatet.

Vi udsender hvert år fejllister til alle medlemsforeninger, men desværre må vi notere os, at der er (alt for) mange foreninger, der ikke er opmærksomme nok på at få sendt rettelse tilbage til os.

Dette betyder umiddelbart, at de berørte medlemmer ikke modtager medlemsbladet, MIT HUS.

Nabo!... Min skat!... Tak!



Nej, det er ikke nogen lummer bemærkning (og dog) hen over den nye hæk. Det er en realitet for specielt nogle nyudstyknings af boliggrunde samt for grundejerforeninger med fællesarealer. Uden at få det at vide, er nogle uheldige grundejere blevet udnævnt til at være skatteopkrævere for grundskat på naboernes grunde. Desuden skal grundejerforeningens kasserer hos sine naboer opkræve grundskat af fællesarealet, hvilket formentlig skal ske via kontingentet.

Det er denne gang igen en følgeskade af den politiske lappeløsning, der blev hastegennemført, fordi der igen var forsinkelser i gennemførelsen af det nye vurderingssystem - lappen var et nyt begreb nemlig "en foreløbig vurdering". Det er vi alle blevet omfattet af. Vurderingen er uden en klagegang skattemyndighedernes bedste bud på, hvad den enkelte grund og ejendom var værd den 1. januar. Når den endelige vurdering kommer flere år forsinket, kan vurderingen og skatten være højere eller lavere.

Boligejer = erhvervsvirksomhed

Men de, der nu skal betale skat for sine naboers grunde, er de nye ejere af en såkaldt hovedmatrikel, der efter skæringsdatoen er blevet udstykket i flere undermatrikulere grunde f.eks. i 20 grunde. Da grundene derfor opfattes som en erhvervsvirksomhed/ejendom, beskattes ejeren af hovedmatriklen grundskat for hele værdien. Dette helt desuagtet grundene på beskatningstidspunktet er solgte og måske bebygget. Ejerne vil så ved den endelige beskatning

formentlig få rettet fejlene, men i mellemtiden hænger ejeren af hovedmatriklen på grundskatten.

Hvem havde dog i sine værste overvejelser om det danske skattesystem drømt om, at jeg nu i over 10 år har kommunikeret omkring fejl og uhensigtsmæssigheder i boligskattesystemet. Næsten alt sammen forårsaget af den uheldige forestilling om, at man skulle kunne finde et "retfærdigt" og millimeter optimeret beregningssystem, der politisk kunne tilfredsstillende det, at man skulle beskattede nogle boligejere for at bo i deres eget hus. Lejerne skulle naturligvis gå næsten fri, men alligevel få de fordele som boligskatterne med sine mange milliarder kroner har på statsfinanserne.

To-cifrede tal

Vi kan nu i midten af marts 2024 notere os forårsvejr med to cifrede grader. Men der er også flercifrede tal på de mange milliarder af kroner ekstrabevillinger til det nye vurderingssystem, der vel kan fejre sit tragiske og omtumlede liv med at få fjernet betegnelsen "nye" og erstattet det med et par betegnende ukvemsord, hvor "forhadet" og "fejlfuld" vel er de pæneste prædikater.

Vurderings- og boligskatterformen trækker stadig store overskrifter og indholdet i nye historier i pressen spænder meget bredt og rækker da udover parcelhussektoren også ind i andre dele af bolig- og erhvervsjendomssektorerne, såsom fritidshuse, andels- og ejerlejlighedsboliger tillige med virksomhedsejere mv.

Der er rigtig mange ideer i pressen, men også fra medlem-

mer og andre interesserede, til, hvordan situationen er eskaleret, og hvem der skal hænges op og i hvad. Men faktum er, at der er et stadig solidt antal partier bag forligene om dels oprindelige ideer, men også bag de løbende udskydelser og lappeløsninger, der er foretaget. Det virker dog som om, der er mange detaljer, der ikke er tilgået eller er forstået lige godt af alle parter i forligsdrøftelserne. Så hovsa, der var der igen en hovsaløsning. Men tro mig, der kommer flere, for jeg tror ikke, man kan komme i mål med alt det, man har lovet om en retfærdig og præcisere boligskat, som borgerne kan forstå.

Retssikkerheden er voldsomt udfordret af det nye system, når ejere ikke kan klage og få rettet klare fejl og misforståelser, som betyder stor økonomisk risiko og tab for den enkelte. Der er alt for meget usikkerhed til, at det kan accepteres. Det er som om, det er systemet, der styrer, og politikere og borgere kommer halsende bagefter og bare må finde sig i systemets tyranni. Tillid til, at det er retfærdigt, har jeg svært ved at se, at der er mange, der har. Vi har opfattelsen, at borgerne generelt virker opgivende også fordi, der ikke synes at være nogen plan B. PL efterlyser derfor, at der må placeres et ansvar for nogle fejlene både politisk og administrativt, samt at der repareres på de åbenlyse fejl.

Allan Malskær
Landsformand
cand.polit

Fremtidens ældrebolig er parcelhuset (II)

Denne artikel samler op på et emne, vi skrev om i Mit Hus i 2018 vedrørende fremtidens ældrebolig. Siden er emnet blot blevet mere relevant i takt med det stigende antal ældre.



Af Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Andel ældre i parcelhus

I de senere år er vi i Danmark blevet mange flere ældre, og den udvikling fortsætter i de kommende årtier. Den årlige vækst i antallet "ældre" forstået som personer, der er fyldt 65 år, toppede i 2012 med 34.300. Væksten svinger fra år til år, men i disse år ligger den på en årlig tilvækst på cirka 18.000 personer. Væksten fortsætter frem til 2050. Derefter bliver den vendt til et fald i nogle år, før tilvæksten på ny bliver positiv.

Når man er 65 år i dag, så er man ikke "ældre" i den forstand, man tillagde ordet for en genera-

tions tid siden. Ser man på væksten i antal personer, der er fyldt 85 år, så ligger den på cirka 5.000 om året i dag. Den vækst vil tage til og komme op på 14.000 i tilvækst i 2032.

Det kan siges kort: vi er midt inde i en periode med en hastig omstilling til et samfund med mange flere ældre. Har vi vores daglige gang i København eller Aarhus, så mærker vi ikke så meget til denne store forandring i samfundet, for de bykommuner har Danmarks yngste befolkning. Det er et af de særlige forhold ved aldringen: Den er ulige geografisk set. Gennemsnitsalderen er højere ude i landkommunerne end i de store byer. Denne ulighed i den demografiske udvikling er som altid en udfordring på boligmarkedet. For mens mennesker forandrer sig og kan flytte, så ligger boligerne fast, hvor de nu engang blev bygget, og det er en træg proces at omstille boligmassen til nye behov.

Efter de eksperimenterende 1960'ere og 1970'ere virkede bo-

ligmarkedet temmelig konservativt i en årrække, og det var svært at få øje på de store eksperimenter i nybyggeriet med henblik på andre familiefomer end den traditionelle kernefamilie med far, mor og børn. Det er anderledes nu, hvor der eksperimenteres med seniorboliger til 55+ segmentet og med bofællesskaber både for blandede aldersgrupper og for ældre. Den hastighed, hvormed antallet af ældre stiger, løber imidlertid fra alle eksperimenter og fra alt nybyggeri. Siden år 2000 er antal ældre fyldt 65 år steget med 441.000 personer.

Det har været kendetegnende for de senere års byggeboom, at det meste byggeri har været etageboligbyggeri, og i høj grad private udlejningsboliger i de store byer. Selv om der sker meget på ældreboligfronten, og der om sider er kommet gang i eksperimenterne, så er stigningen i antallet af ældre overvældende. Det er blandt andet fordi, at antal ældre stiger i en række kommuner,

hvor de private investorer er mindre tilbøjelige til at kaste deres investeringer – bundet som de er af hensynet til afkast på deres investeringer, af hensyn til pensionsopsparere eller aktionærer.

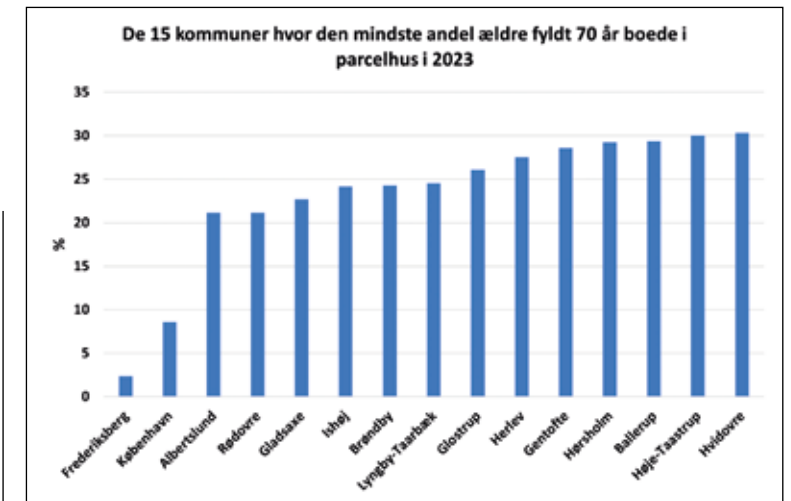
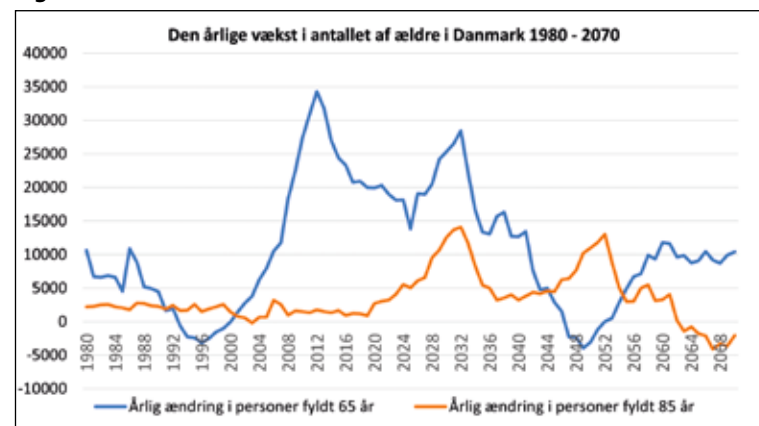
I dag er 20,7% af befolkningen fyldt 65 år. I 2040 vil det være 24,7%. I 2070 er andelen 25,9% ifølge befolkningsfremskrivningerne.

I dag bor 46,9% af dem, der er fyldt 70 år, i parcelhus. 21,1% bor i række-, kæde- eller dobbelthus. I alt bor 68% af de ældre således i hus. De spænder fra boliger, der i deres natur burde være ældrevenlige såsom et mindre ét-plans rækkehus til boliger, der som udgangspunkt næppe er, som et stort hus med flere etager beliggende i et landdistrikt med dårlig kollektiv trafik og langt til indkøb. En lejlighed er imidlertid heller ikke automatisk ældrevenlig, hvis der er tale om beliggenhed på 4. sal i en ejendom uden elevator.

Se figur 2. og figur 3.

Det siger sig selv, at i en kommune som Frederiksberg, hvor enfamiliehuse udgør en forsvindende lille andel af boligmassen, der bor kun nogle få procent af de ældre i hus. I Hovedstadsområdet ligger andelen af de ældre, der bor i hus på omkring 25%. I den modsatte ende af spektret ligger andelen oppe på 65-75% ude i landkommuner og ø-samfund. Det er blandt andet kommuner som Lemvig, Morsø, Thisted og Tønder. Den skæve geografiske fordeling indikerer en økonomisk udfordring, hvis de ældre skal ud af enfamiliehuset og over i en anden boligform. Dette vil i kommuner som Frederiksberg

Figur 1.



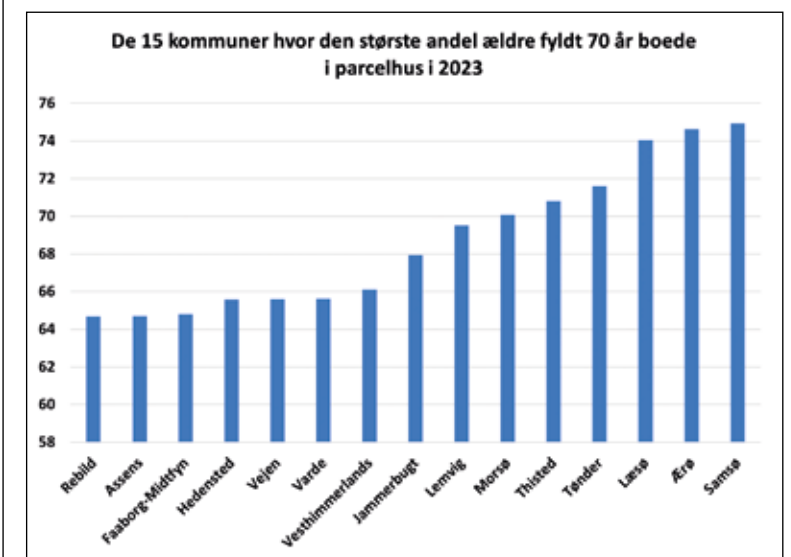
Figur 2.

og Gentofte være en lille udfordring, fordi andelen af ældre i hus er lille, og fordi der i gennemsnit er betydelig friværdis i husene. Derimod bliver det et problem i landkommuner, hvor andelen af ældre er meget højere, og hvor enfamiliehusene er sværere at sælge og har en langt lavere pris end i f.eks. Gentofte.

Som det blev beskrevet i et tidligere nummer af Mit Hus, så har der været stor forskel på den

historiske prisstigningstakt for ejerboliger alt efter beliggenhed. Dette gælder ikke kun forskelle mellem land- og bykommuner, men også for udviklingen inden for den enkelte kommune. De landkommuner, hvor en meget høj andel af de ældre bor i enfamiliehus, har haft de laveste prisstigninger, og det gælder i sær-

Fortsættes på næste side >>



Figur 3.

deleshed for landdistrikterne i de pågældende kommuner.

Enlige ældre i parcelhus

Der er generelt mange i aldersgruppen 60 – 69 år, der bor i ejerbolig, i særdeleshed parcelhus. Ser man på de ældre, der bor som enlige i større boliger, så er deres antal steget markant i de seneste år. Antallet er dog absolut set stadig forholdsvis begrænset. Der var i 2023 6.800 enlige mellem 80 – 89 år, der boede i et parcelhus med mindst 6 værelser. For de 70 – 79-årige var tallet 10.300.

Der er generelt meget fokus på enlige ældre i større boliger, om end vinklen varierer. Nogen ser det som et problem, at ældre bor alene i større boliger. De ser dette som et ressourcospild og foretrækker, at de ældre fraflytter, så man kan få "gang i flyttekæderne". Det kan dog også opfattes som en formynderisk tilgang overfor de ældre medborgere. Fordi man er blevet 80 år, er man ikke nødvendigvis en ressourcetsvag stakkel, og måske foretrækker man at blive i de vante rammer. En anderledes vinkel er, at ældre kan strande i store boliger i landdistrikterne, fordi disse boliger er svære at sælge. Det er klart, at hvis man vil forstå de ældres forhold på boligmarkedet, så må man starte med at erkende, at de ældre ikke er én ensartet gruppe.

Se figur 4.

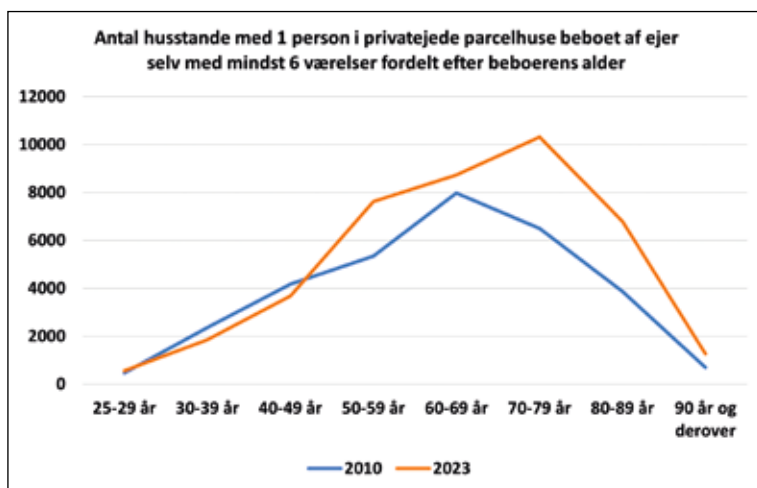
De kommende års udfordringer

Hvordan omstiller vi boligmarkedet til at blive mere ældreegnet? Det stigende antal ældre løber li-



ge nu fra omfanget af ældreegnet nybyggeri. Da mange ældre bor i landdistrikter, hvor befolkningstallet er vigende, og da ydermere nybyggeri er omkostningstungt både i økonomi og klimaaftryk, så vil det i en del tilfælde ikke være rationelt at imødekomme behovet for ældreegnede boliger gennem nybyggeri. Det vil være at

foretrække, om man kan indrette de eksisterende boliger, så de er bedre egnede til ældre. I andre tilfælde bliver det ikke et spørgsmål om indretning, men derimod om en decideret ombygning af eksisterende ejendomme. For eksempel kunne man istandsætte eksisterende større ejendomme og opdele dem i mindre, ældre-



Figur 4.

egnede boliger, eventuelt også med en lidt mere central beliggenhed i forhold til den lokale hovedby.

For år tilbage tænkte vi i byggesektoren, at behovet for ældreegnede boliger måtte imødekommes med byggeri af flere ældreboliger, altså støttede ældreboliger. Den slags boliger har i dag udlejningsproblemer mange steder. Boligerne opfattes som for små, i nogle tilfælde også dårligt vedligeholdte, og så ses det også som stigmatiserende at flytte i ældrebolig, når man ikke selv har opfattelsen af, at man er svækket. Fokus er således flyttet fra ældreboliger til seniorboliger, et langt bredere begreb. Måske ønsker man at flytte i et seniorbofællesskab, men den ældres økonomi kan begrænse mulighederne herfor.

Mange ældre ønsker også at blive i eget hjem, men den drøm kan ende som et mareridt, hvis boligen ikke er egnet hertil, og når der med alderen støder funktionsnedsættelser til. Faldulykker på trapper og i vådrum kan blive starten på et sengeleje, hvor der kan støde komplikationer til.

Det er derfor nærliggende at tænke i at "ældrerenovere" den eksisterende boligmasse, specielt de mange parcelhuse, som ældre bor i. Der kan opnås meget med begrænsede midler. Der kan opnås støtte fra kommunen ud fra Serviceloven. Selvfølgelig har mange ældre også midler selv. Indsatsen kunne fremmes gennem oplysningskampagner og tilskudsordninger. Det er for alle parter langt simplere end at skulle kaste sig ud i nybyggeri. Ældre

Sagen har eksempelvis arbejdet med en vejledning hertil.

Se figur 5

I denne tid står vi overfor udfordringen med at energieffektivisere vores huse for klimaets skyld. Det vil blive en kæmpe økonomisk udfordring. Udgiften til at gøre de eksisterende huse ældreegnede – og dermed helt spare klimaaftrykket fra nybyggeri af alternative boliger – vil i min optik kun udgøre en brøkdel heraf. Det skal der også være råd til.

På godt og ondt er parcelhuset fremtidens ældrebolig. Med den rette indsats, så kan vi sikre, at det bliver på godt.

Ældrerenovering af eksisterende hus

Badekar erstattes med bruseniche (15-30t)
Gribehåndtag i kabine
Højere toilet
Skridsikre måtter

Dørtrin fjernes
Udvidelse af døråbningsbredde (ikke-bærende væg)
Ovn og køleskab placeres højere så man ikke skal bøje sig

Mere belysning, og alle løse ledninger lægges i kabelbakker for at forebygge faldulykker
Fastgøre løse tæpper

Trappelift (25t - 70t)

Kommunal hjælp til boligindretning Serviceloven, Vejledning om hjælp til boligindretning og boligskift

Figur 5.

Nye anbefalinger skal redde huse fra nedrivning



Af Sára Finsdóttir, Teknologisk Institut, Jesper Ole Jensen, BUILD – Aalborg Universitet, Mette Mechlenborg, BUILD – Aalborg Universitet og Tine Lange, Responsible Assets

Flere i bygge- og ejendomsbranchen stiller sig kritisk overfor unødvendig nedrivning af enfamiliehuse. Nye anbefalinger skal samle branchen med fokus på reduktion af ressourceforbrug og CO2-udledning.

Nedrivninger af ældre huse, også huse, som ikke anses som kulturarv, bør undgås for at begrænse byggeriets klimabelastning. Det er der stigende enighed om blandt flere aktører, der nu vil skubbe det private boligmarked væk fra nedrivning, i tilfælde hvor huset ikke har udtjent sin levetid.

Det har projektet "IGENBO – riv ned og byg nyt eller bevar enfamiliehuset", påvist gennem branchedialog og en række andre aktiviteter. Forenet Kredit har finansieret projektet for at få ny viden om, hvordan husejere landet over kan motiveres til at renovere de-

res bolig frem for at rive ned og bygge nyt. Projektet er udarbejdet af Teknologisk Institut, BUILD – Aalborg Universitet og konsulentvirksomheden Responsible Assets.

I Danmark river vi 1.100 enfamiliehuse ned hvert år for at gøre plads til et nyt. Det svarer til, at tre boliger jævnes med jorden hver dag, hvilket er en fordobling siden 2015. Det koster klimaet dyrt, og mange undersøgelser peger på, at det klimamæssigt er en fordel at renovere fremfor at rive ned og bygge nyt. Mange eksperter, blandt andet FN's klimapanel, IPCC, peger derfor på renovering af bygninger som et vigtigt greb til at nedbringe byggeriets klimaaftryk.

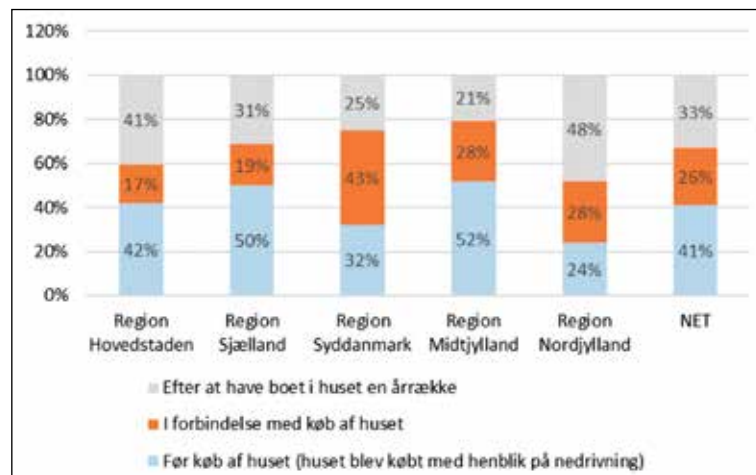
Gennem surveys og interviews med husejere og brancheaktører har projektet afdækket de overvejelser og barrierer, som danske husejere oplever i forhold til at bygge nyt eller renovere. Det har

givet indsigt i, hvad der talte for og imod en renovering, og ikke mindst hvilken rådgivning, husejere modtog undervejs. Det har resulteret i nye indsigter samt fire anbefalinger til, hvordan flere enfamiliehuse kan reddes fra nedrivning.

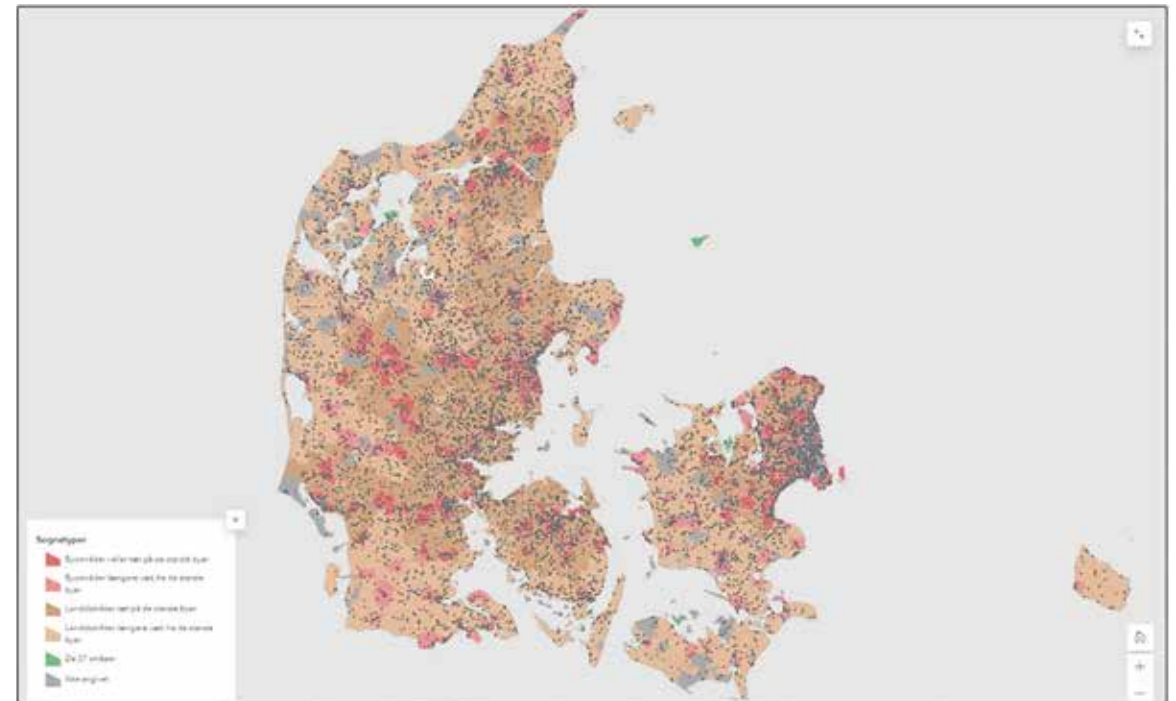
Årsager til nedrivning

Der er flere årsager til, at folk river hus ned. Ofte er energiudgifterne i det gamle hus en udslagsgivende faktor. Energimærkninger og BR2018's fokus på energiop-timering nævnes ofte som et selvstændigt argument, særligt efter energikrisen, men uden at husejerne nødvendigvis har foretaget konkrete energianalyser. Overvejelserne kan illustreres af denne husejers udsagn:

"Jeg har længe overvejet forskellige alternative – sælge og købe nyt eller rive ned og bygge op, men min hustru var ikke med



Figur 1. Der er forskel på, hvornår beslutningen om nedrivning er taget. (fra survey med 200 husejere, der har revet ned og bygget nyt, 2023).



Figur 2. Illustrationen er fra BUILD's parcelhusatlas, som er et kort over parcelhuse, der er revet ned og efterfølgende bygget nyt, her i perioden 2010-2021. Kilde: BBR-udtræk.

på ideen. "Det er jo et dejligt hus", sagde hun, og ja, det er et dejligt hus. Men altså .. Det var først, da vi fik en regning på 88.000 kr. for gas, at hun ændrede mening." (husejer og interviewperson i projektet).

Beliggenheden er også helt afgørende; særligt i de store byer er der stor efterspørgsel på de eftertragtede grunde. Men det er sjældent fordi huset er i en stand, der ikke kan renoveres. Det er oftere boligejernes tro på økonomien, der sætter grænsen; boligejerne finder generelt større renoveringsprojekter mere usikre sammenlignet med nybyggeri, og tror på en større værdistigning af ejendommen når man bygger nyt i den forbindelse er der stor kontrast mellem by og land. Ejendomsvurderinger, bankernes villighed til at låne til et nyt hus fremfor til renoveringer er også

en medvirkende faktor. Den økonomiske gevinst er geografisk betinget og kan bruges til at forudsige, hvor der i fremtiden ligger huse, der er i risiko-zonen for nedrivning. Regnestykket og logikken kan eksempelvis se sådan ud, fortalt af en anden husejer:

"Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2,4 mio., som var 6 mio. værd i markedsværdi, eller vi kunne renovere et gammelt hus, som måske alligevel aldrig helt ville komme op på nye standarder – og som ville koste os 2,1 mio." (husejer og interviewperson i projektet).

Se figur 1 på forrige side

I surveyen svarer 41% af husejerne, at beslutningen om at bygge nyt allerede var taget, inden de købte det gamle hus. 33% traf beslutningen efter at have boet

i huset en årrække, mens kun 26% gjorde det i forbindelse med køb. Det betyder, at risikoen for nedrivning er størst i og omkring købssituationen.

Der er størst riv-ned-byg-ny aktivitet i og omkring de større byer (sognekategori 1), men også aktiviteter i andre typer af byområder. Det indikerer at huse tæt på eller i byområder er i større risiko for nedrivning end uden for byområderne.

Se figur 2 øverst

'Bevar eller forklar' kan skubbe til vanetænkning

Analysen peger på et behov for et opgør med vanetænkning på tværs af brancher, da hverken ejendomsmæglere, bankrådgivere, eller andre aktører omkring

Fortsættes på næste side >>

boligkøberne i dag har særlige initiativer eller tilbud, der kan hjælpe boligkøberne til at vælge renovering frem for nedrivning og nybyg.

Flere arkitekter har debatteret emnet længe, og ser et behov for et opgør, ikke kun i branchen men også i den brede offentlighed. I projektets interview med branchen påpeges typehusproducenternes dominans på boligmarkedet. 47% af de adspurgte husejere med nybygget hus har anvendt et typehusfirma, imens den anden halvdel har benyttet sig af hel- eller delvis hjælp i fag-entrepriser og totalentrepriser.

Samtidig ser arkitektstanden en generel tendens i den brede offentlighed til at omtale 1960'erne og 1970'erne parcelhusene negativt, hvilket kan være medvirkende til at denne bygningstype ofte købes for at rives ned.

Vores håb er, at de nye anbefalinger kan sætte gang i en debat og give inspiration til, hvordan de centrale aktører kan arbejde meget tættere sammen.

Projektets gode nyhed er, at boligkøbere med stor sandsynlighed kan udfordres og påvirkes til at renovere frem for at rive og bygge nyt. Det kræver dog, at der trækkes i samme retning både på politisk, kulturelt, kompetencemæssigt plan og gennem nye og flere markedstilbud, fx lettere tilgængelige håndværker- og rådgiverydelse samt låne- og forsikringsmuligheder.

Læs publikationen "Renovering af enfamiliehuset – en vej til lavere CO2-aftryk og mindre ressourceforbrug" her: <https://forenetkredit.dk/klima/igenbo/> Se figur 3.

Projektets fire anbefalinger

- Politisk: Kommuner bør i højere grad sætte fokus på bevaring af enfamiliehuset i bl.a. lokalplaner og i dialogen med kommunens borgere. Men også lovgivning, der lægger afgifter på nybyg-

geri og affald eller indfører kulturfremmende principper som "forklar eller bevar", vurderes som en effektiv måde at få flere til at renovere frem for at rive ned og bygge nyt.

- Kulturelt: Der bør iværksættes offentlige kampagner i mainstreammedier, så boligkøbere og markedsaktører omkring dem får øjnene op for renovering som attraktivt frem for nybyg.
- Kompetence: Boligkøbere bør kunne tilgå uvildig viden om fordele og ulemper ved henholdsvis renovering, nedrivning og nybyggeri. Og ved indsatser der gør boligkøbere mere fortrolige med reparation af eget hus.
- Markedstilbud: Håndværkere bør i højere grad markedsføre renovering af (alle typer) enfamiliehuset – herunder pakkelløsninger til boligkøberne. Ejendomsrådgivere bør vise, hvordan et hus ser ud i renoveret stand, og anskueliggøre for boligkøberne, hvad renovering betyder for CO2-aftryk, ressourcer og økonomi. Banker bør ansøre til renovering gennem långivning og rådgivning om, hvad renovering betyder for både CO2-aftryk, ressourcer og økonomi.

Faktaboks

- Partnere: Teknologisk Institut (projektleder), BUILD – Aalborg Universitet, konsulentvirksomheden Responsible Assets.
- Finansiering: Forenet Kredit, der har finansieret projektet.
- År: 2023-2024 (afslutter for år 2024)
- Andet: Projektet har et søsterprojekt (IGENBO Potentialer), med ovenstående partnere herudover DTU. Finansieret af Realdania.

Grundejerforeninger skal betale grundskyld fra 2025



Af Jesper Buch, statsautoriseret revisor, BDO

I første omgang ser det meget uskyldigt ud, men på sigt bliver det formentlig ikke ubetydelige beløb, som landets husejere vil skulle betale i grundskyld gennem deres grundejerforeningskontingenter.

Selvom det efterhånden er nogle år siden, at den nye ejendomsvurderingslov blev vedtaget, så er betydningen af denne kun langsomt ved at vise sig. Det er som at lægge et stort puslespil, hvor det fulde billede først står klart, når den sidste brik er lagt. I forhold til boligskatterne udgøres brikkerne i første række af de nye (foreløbige) ejendomsvurderinger og nye skattesatser, men dernæst også af nye ministersvar og nye oplysninger fra Vurderingsstyrelsen.

Når det gælder landets bolig-ejere, har udmeldingen fra Vurderingsstyrelsen hele tiden været, at fire ud af fem boligejere fra 2024 ville kunne se frem til lavere bo-

ligskatter, mens den sidste femtedel ville få en skatterabat, som beskytter deres boligøkonomi. Dette er imidlertid ikke den fulde sandhed. Alle de boligejere, der er medlem af en grundejerforening, vil nemlig kunne se frem til – via deres grundejerforeningskontingent – fra 2025 at skulle betale grundskyld af værdien af de fællesarealer, som grundejerforeningen ejer. Noget som næppe mange af dem hidtil har gjort.

Ministersvaret

I et nyligt svar til Folketingets Skatteudvalg oplyste skatteministeren således, at fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, efter den nye lov vil blive kategoriseret som en ubebygget erhvervsgrund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed. Arealer, der er registreret som vej, vil dog blive vurderet til 0 kr.

Eksempel

Hvis man forestiller sig en rækkehusbebyggelse med 52 huse, hvor fællesarealet ekskl. veje udgør 22.000 m², vil den årlige grundskyld komme til at udgøre 28.512 kr. svarende til 548 kr. pr. husstand, hvis det forudsættes, at den lokale grundskyld udgør 8,1 promille, og grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamiliehus i området udgør 2.000 kr. Grundskylden er beregnet som 8,1 0/00 af 80 % af 1/10 af 2.000 kr. x 22.000 m².

Indfasning

For grundejerforeninger, der ikke hidtil har betalt grundskyld, kommer den første grundskyldsoptæring i 2025 – altså til næste år – og den fulde betaling indfasnes over en periode på ca. 21 år. Grundejerforeningen i eksemplet ovenfor vil derfor i 2025 kun skulle betale grundskyld med 1.354 kr., mens grundskylden for hvert af de efterfølgende år maksimalt kan stige med et tilsvarende beløb. Der går dermed nogle år, inden grundskylden for alvor vil kunne mærkes.

På sigt bliver der dog tale om ikke ubetydelige beløb, som grundejerforeningerne – og dermed husejerne – skal af med. Der findes angiveligt ingen tal for, hvor mange grundejerforeninger, der findes i Danmark og hvor store fællesarealer, de ejer. Hvis det forudsættes, at der findes 15.000 foreninger, som efter udløbet af indfasningsperioden i gennemsnit skal betale 25.000 kr. hver især, kommer den samlede regning til at lyde på 375 mio. kr. om året.

Den langsomme indfasning skyldes, at fællesarealerne første gang vurderes pr. 1.3.2021, men at grundskylden for årene 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere betalte grundskyld, og da den er nul kroner, bliver regningen for disse år derfor det samme. For 2025 skal grundskylden beregnes på basis af vurderingen pr. 1.3.2023, men kan årligt højst stige med et beløb beregnet som 4,75 % af denne.



Figur 3. Projektet har tre analyseperspektiver; 1) boligkøbere der river ned og bygger nyt, 2) boligkøbere, der renoverer, og 3) aktører omkring boligkøberne

Urimelig grådighed

Som vi omtalte i sidste nummer af Mit Hus (2023-04) sprang der en skattebombe i Folketingets Skatteudvalg den 6-11-2023, i form af at det blev bekræftet, at skat fremover vil grundværdibeskatte fællesarealer tilhørende grundejerforeninger som om disse var ubebyggede erhvervsgrunde.

Dette er en klar afvigelse fra tidligere praksis, hvor sådanne arealer skulle ansættes til 0 kr.

For PL er det fuldstændig absurd at ville sammenligne sådanne rekreative fællesarealer med ubebyggede erhvervsgrunde. Der er simpelt hen igen lighed med disse to typer arealer. En erhvervsgrund er der råderet over i form af at man kan vælge at bygge denne og/eller sælge denne. Det er der ikke ved et fællesareal. En erhvervsgrund har nogen valgt at erhverve gennem en positiv handling. Fællesarealer er blevet påtvunget borgere boende i et lokalplansområde af den lokale kommune uden, at borgerne har haft mulighed for at kunne takke nej.

Det er er føje spot til skade, at samfundet nu vil beskatte sådanne områder, som borgere i forvejen er blevet tvunget til at bekoste drift og vedligehold af.

Og det giver ingen mening at værdiansættelsen skal ske på grund af den lokale regulering af grundværdier. Der er simpelt hen igen rimelig argumentation, der kan godtgøre, at f.eks. 1 m² mose skal være dyrere eet sted frem for et andet sted.

Og sjovt nok så får man sikkert ofte lov til at betale to gange for det samme sumpområde, for man er jo ikke bleg for også at til-

lægge et "herlighedstillæg" på den faste ejendom, idet den jo ligger attraktivt placeret.

Selv kommunerne har brokket sig over denne vurderingspraksis, men blot fået at vide, at så kan de jo bare lave deres lokalplaner om. En sådan udmelding må være arrogant baseret på uvidenhed om, hvor meget arbejde en lokalplan eller en ændring af en sådan indebærer. Hvis kommunerne skal kunne "beskytte" borgerne mod sådan grundværdibeskatning gennem ændring af lokalplanerne vil det udløse årtiers administrativt mareridt for kommunerne.

HVIS det i det hele taget er rimeligt, at samfundet skal beskattes sådanne arealer, så bør løsningen findes på en langt lettere måde. En ændring af lovgivningen, hvor man fraviger det absurde i at kalde sådanne arealer for erhvervsgrunde og giver dem deres egen kategori, f.eks. rekreative fællesarealer. Og grundværdibeskatningen kunne i samme omgang meget vel ændres til en landsdækkende enhedsats baseret på laveste fællesnævner.

Hvis IKKE man gør dette, vil man opleve områder i Danmark, der vil blive usælgelige, og med stavnsbundne boligejere, der blive mere og mere insolvente i takt med at skatteskruen strammes.

Der ER områder, hvor selv få medlemmer af en grundejerforening har mange tusinde m² fællesarealer, fordi man administrativt vurderede, at det kunne være æstetisk flot (eller lignende) og hvor man jo så samtidig undgik at det offentlige skulle drifte sådanne arealer. Tænk f.eks. på områder med paraplyforeninger, hvor et antal for så vidt selvstændige grundejerforeninger bliver tvunget til at deltage i en overordnet grundejerforening, der som formål har at drifte alle de rekreative m², der ligger udenfor og omkring de selvstændige grundejerforeninger.

Så kære lovgivere... hermed en opfordring til at kigge indad i stedet for at sparke udad og få så lige afklaret med jeres samvittighed, om I kan være borgerne dette bekendt.

Kontantloft sænket

Vær opmærksom på, at erhvervsdrivende fremover ikke må modtage kontante betalinger, såfremt beløbet er på 15.000 kr. eller derover. Tidligere var loftet 20.000 kr.

Overtrædelse af kontantforbuddet i Hvidvaskloven straffes med bøde, der for hver lovovertrædelse som udgangspunkt udgør 25 % af det beløb over beløbsgrænsen, der er modtaget, dog mindst 10.000 kr. pr. overtrædelse.

Reglen er i kraft fra 1. marts 2024.

Sådan beregnes din boligskat fra 2024

Fra 2024 ændres boligskatten med nye satser og nye ejendomsvurderinger. Men hvordan beregnes din boligskat egentlig? Det kan du se i denne artikel.

Din boligskat for 2024 fremgår af din forskudsopgørelse for året, som du har modtaget i november 2023. Her kan du se, hvordan boligskat og skatterabat beregnes.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten beregnes som 0,51 % af 80 % af den nye ejendomsvurdering op til en progressionsgrænse og 1,4 % af evt. ejendomsvurdering over denne grænse. I 2024 er progressionsgrænsen 9.200.000 kr. efter nedslaget på 20 %.

Grundskyld (ejendomsskat)

Grundskylden (også kaldt ejendomsskatten) beregnes som din nye grundskyldpromille gange 80 % af din nye grundværdi pr. 1. januar året før (i 2024 er det 2022- vurderingen, der ligger til grund).

Fra og med 2025 må den herved beregnede grundskyld maksimalt stige med 4,75 % årligt. Der indføres en stigningsbegrænsningsmodel, hvor grundskylden vil udgøre det laveste af 2 beløb.

- grundskylden opgjort på baggrund af grundværdien d. 1. januar året før minus 20 %, eller
- grundskylden fra 2024 + 4,75 % af grundskylden opgjort på baggrund af grundværdien d. 1. januar året før minus 20 %.

Grundskyldspromillerne holdes fast fra og med 2024 til og med 2028, hvorefter den enkelte kommune må fastsætte den til mellem 0 pct. og 3,0 pct. (30 promille).

Skatterabat

Du får en skatterabat på boligskatten hvis du har overtaget din ejendom inden d. 1. januar 2024.

Rabatten udregnes for grundskylden og ejendomsværdiskatten hver for sig. Eksempelvis kan din grundskyld stige, hvorefter du er berettiget til en rabat – selvom din ejendomsskat falder

tilsvarende. (denne fortolkning er vi i dialog med ministeren om pt., men i skrivende stund er det vores bedste bud på en fortolkning af reglerne)

Ved opgørelse af den "gamle" grundskyld, må den maksimalt stige med 2,8 % i årene 2023 og 2024.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at det er en fordel for dig, som har fået en høj vurdering fra start, fordi du så er berettiget til en stor rabat, samtidig med at de fremtidige stigninger er min-

Fortsættes på næste side >>

Et eksempel på beregning af boligskat med skatterabat

En ejendom i Gribskov Kommune.	
Gammel ejendomsvurdering	820.000 kr.
Ny ejendomsvurdering	3.512.000 kr.
Gammel grundværdi	692.500 kr.
Ny grundværdi	2.935.000 kr.
Grundskyld i 2023	20.318 kr.

Gammel ejendomsværdiskat	7.544 kr.
Gammel grundskyld (20.318*1,028*1,028*2,934%)	21.472 kr.
Samlet gammel boligskat	29.016 kr.

Ny ejendomsværdiskat (0,51%*80%*3.512.000)	14.329 kr.
Ny grundskyld (1,11%*80%*2.935.000)	26.063 kr.
Samlet ny boligskat	40.392 kr.

Samlet ny boligskat	40.392 kr.
Minus samlet gammel boligskat	29.016 kr.
= Skatterabat	11.376 kr.

dre. Dette er meget forskelligt for hver enkelt ejendom, og skal vurderes særskilt, inden du beslutter om du skal klage, når de endelige vurderinger kommer på et tidspunkt næste år

Bemærk, at skatterabatten er nominelt fast. Det betyder, at hvis ejendoms- og grundpriserne stiger i fremtiden, vil den samlede boligskat, der skal betales, stige procentuelt mere end stigningen

i ejendoms- og grundpriserne. Det kan du se i nedenstående eksempel (med udgangspunkt i ovenstående tal), hvor ejendoms- og grundpriserne antages at stige 2 % om året.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Samlet boligskat før rabat	40.192	41.200	42.034	42.864	43.721	44.596
Skatterabat (beregnet)	11.378	11.378	11.378	11.378	11.378	11.378
Samlet boligskat efter rabat	28.814	29.822	30.656	31.486	32.343	33.218
Årlig stigning i pct.		2,78 %	2,78 %	2,74 %	2,71 %	2,70 %

Kilde: Finanshuset i Fredensborg



Indfri et indefrysningsslån

Fra 2018 til årsskiftet 2023/24 er stigninger i grundskylden automatisk blevet indefrosset med et rente- og afdragsfrit lån i kommunen.

Siden 1. maj 2023 har du kunnet vælge at indfri dit samlede indefrysningsslån til og med 2023. Du kan ikke fortryde og få pengene tilbage, når du først har indfriet lånet.

Du kan læse mere og indfri dit indefrysningsslån på borger.dk

Du kan også vælge at beholde lånet og først betale pengene tilbage med renter, når du sælger din ejendom.

Kilde: Finanshuset i Fredensborg



Vent med at stoppe indefrysning

Får du som boligejer indefrosset stigninger i grundskyld og ejendomsværdiskat, kan du fravælge indefrysning fra og med 2024. Har du likviditet til det, kan det være en fordel, da du fra og med 2024 betaler rente af det indefrosne beløb.

Vent dog med at træde ud af ordningen til sidst på året, da du kun skal betale rente af det indefrosne beløb, hvis du er i ordningen d. 31. december 2024. På den måde kan du få rente, af de penge du skal bruge til at indfri lånet, indtil indefrysningsslånet skal indfris, og beløbet betales.

Du stopper lånet fra din forskudsopgørelse på skat.dk.

Er du pensionist, og indefryser du ejendomsskat, f.eks. for at nedspare, kan du fortsætte som hidtil.

Kilde: Finanshuset i Fredensborg

Stormflodsramte husejere kan måske slippe for ejendomsværdiskat



Af Marie-Louise Møller Mikkelsen, mmn@bdo.dk

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat for den periode, hvor et hus eller sommerhus er ubeboeligt på grund af brand-, storm- eller vandskade eller som følge af angreb af skimmel-svamp.

Efteråret 2023 var vejræssigt usædvanligt ved, at vi oplevede hele to stormfloder. Første gang i dagene den 20.-21. oktober og anden gang lige op til jul i dagene 22.-23. december. Det var hård kost for mange hus- og sommerhusejere.

For dem, hvis hus blev skadet i en sådan grad, at det reelt blev ubeboeligt, er der måske lidt trøst at hente her i årsopgørelses-tiden. De har nemlig mulighed for at blive fritaget for at betale ejendomsværdiskat for ubeboelighedsperioden, men det kræver, at de via TastSelv indberetter længden af denne i rubrik 195 på årsopgørelsen. Der er ingen mulighed for at blive fritaget for at betale grundskyld.

Hvor meget, der kan spares, afhænger af ejendommens værdi. For 2023 beregnes ejendomsværdiskatten som 0,92 % af et beregningsgrundlag op til 3.040.000 kr. og med 3 % af en eventuel overskydende værdi. Ved et beregningsgrundlag på fx 2 mio. kr. kan der altså spares ca. 1.500 kr. for hver måned, som ejendommen reelt har været ubeboelig.

Også fritagelse i forbindelse med bolighandel

Muligheden for fritagelse for betaling af ejendomsværdiskat gælder ikke kun i forhold til ubeboelige ejendomme, men også i forbindelse med køb og salg af helårsboliger – nemlig i de tilfælde, hvor indflytning eller udflytning ikke sker på overtagelsesdagen.

I årsopgørelsessystemet beregnes ejendomsværdiskatten automatisk fra overtagelsesdagen ved køb til overtagelsesdagen ved salg. Det hænder dog jævnligt, at indflytning ved køb sker på et senere tidspunkt end overtagelsesdagen, fordi huset måske først skal sættes i stand, el-

ler fordi køberen vælger at blive boende i sit gamle hus, indtil det er solgt. Og ved salg sker det også jævnligt, at sælgeren fraflytter det solgte hus før overtagelsesdagen, fx fordi det ikke umiddelbart kan sælges og derfor skal udlejes.

I sådanne tilfælde er det muligt at blive fritaget for betaling af ejendomsværdiskat for den periode, hvor ejeren ikke bor i huset, men altså kun hvis denne via TastSelv husker at indberette forholdet. Det kan nemt dreje sig om større beløb. I en nyere afgørelse har Landsskatteretten således fritaget en ejendomsejer for næsten fem års ejendomsværdiskat, fordi han ikke kunne få solgt sit gamle hus og først flyttede ind i det nye, da det endelig skete.

Reglerne for fritagelse for ejendomsværdiskat er desværre ikke særlig kendte. Har du tidligere været i en situation, hvor du kunne blive fritaget, men ikke fik søgt, skal du vide, at du i øjeblikket har mulighed for at få genoptaget dine skatteansættelser tilbage til og med 2020.



Vandet stiger

Hvis den værst tænkelige stormflod rammer hovedstadsområdet i dag, så vil den maksimale vandstand, der er fysisk mulig, være mellem 2,9-3,9 meter over daglig vande.

Men kigger vi frem i tiden, vil stigninger af havniveauet, betyde at den maksimale vandstand under en tilsvarende ekstrem stormflod i år 2125 kan være steget til 4-5 meter. Dertil kommer påvirkning fra bølger, som skal lægges oveni.

Det viser nye beregninger, som Kystdirektoratet og DMI har udarbejdet. Beregningerne er offentliggjort i en delrapport, der indgår en samlet forundersøgelse af stormflodssikring af København.

"Delrapporten og dens resultater er den første brik i et puslespil, der skal udgøre en samlet forundersøgelse af stormflodssikring af København. Den viser den fysisk maksimale vandstand, der kan opstå i farvandet ud for

hovedstadsområdet i Øresund, Køge Bugt og den vestlige del af Østersøen under den værst tænkelige stormflod," siger Thorsten Piontkowitz, der er kontorchef for Kystteknik i Kystdirektoratet.

Havniveau vil stige

De maksimale vandstande er beregnet ud fra de fysiske forhold, der gør sig gældende for Østersøen, sammenholdt med de faktorer, der var drivende for stormfloden i 1872, som er den største stormflod målt i nyere tid. Der er både anvendt eksisterende videnskab og nye kørsler af DMI's stormflodsmodel. På den baggrund er Kystdirektoratet og DMI kommet frem til, hvor meget vand, det i dag er muligt at forestille sig, at der bliver presset ind i området både nu og i fremtiden.

De igangværende klimaforandringer vil også påvirke fremtidens stormfloder. Derfor er der i delrapporten taget højde for

de fremtidige havniveauøstigninger, ligesom der er taget hensyn til landhævning og -sænkning. Usikkerheder for potentielle fremtidige ændringer i ekstremvind og forekomsten af storme er også medtaget i vurderingerne.

"Klimaforandringer og stignende havniveau vil gøre fremtidens stormfloder markant større. Mens den værst tænkelige stormflod i dag kræver et sammenfald af flere ekstreme og uheldige vejrforhold, vil fremtidens klima give øget risiko for oversvømmelser i København. Der er betydelig usikkerhed om havniveauøstigningerne på lang sigt, men jo mere verden reducerer udledningen af drivhusgasser, jo lavere risiko vil der være," siger Adrian Lema, chef for Nationalt Center for Klimaforskning på DMI.

Beregningerne af fremtidens havniveau er foretaget specifikt for forundersøgelsen, herunder høje krav til beskyttelse og lav tolerance for risici. Der tages udgangspunkt i et højt udledningsscenario fra FN's Klimapanel (IPCC), hvor der således tages højde for en række usikkerheder.

Adrian Lema fra DMI og Thorsten Piontkowitz fra Kystdirektoratet er enige om, at der er store usikkerheder forbundet med at vurdere de maksimale vandstande under en fremtidig ekstrem stormflod. Men de vurderer, at delrapporten leverer et solidt grundlag for det videre arbejde i forundersøgelsen, ikke mindst fordi der i samarbejdet mellem Kystdirektoratet og DMI både er blevet anvendt velkendte metoder, men også foretaget nye grundige analyser, som giver et bedre grundlag for at vurdere

en så sjældent fremtidig ekstremhændelse.

Arbejdet ikke slut

Beregningerne af den maksimale vandstand ved fremtidig ekstrem stormflod indgår nu i det videre arbejde med forundersøgelse af stormflodssikring af København. Beregningerne i delrapporten kan ikke i sig selv anvendes til at vurdere et egentligt sikringsniveau for København, altså højden på specifikke kystsikringsanlæg. Det skyldes, at den konkrete bølgepåvirkning vil variere ganske betydeligt alt efter typen af kystsikringsanlæg og anlæggets placering. Udregning af sikringsniveauerne vil ske i en af de øvrige arbejdsgrupper i forundersøgelsen, og det er hensigten at præsentere en samlet rapport i efteråret 2024, så forundersøgelsen efterfølgende kan blive behandlet politisk.

Læs selv

Delrapporten og faktaark om delrapporten er offentliggjort på Sund og Bælts hjemmeside, hvor der også findes yderligere information om forundersøgelsen af stormflodssikring af København: <https://sundogbaelt.dk/forbindelser/forundersogelse-af-stormflodssikring-af-kobenhavn/>

Kilde: Kystdirektoratet, DMI

PL kommentar

Man kan som borger allerede nu godt begynde at forberede sig på, at udtrykket "havudsigt" i nær fremtid kun vil være til stede fra

højtliggende arealer. Resten får glæden af et formentlig mindst 5 meter højt dige, der formentlig endda skal tillægges yderligere højdemetre (og bredde) som tiden går.

Og dermed vil der være dem, der kommer til at ligge på den forkerte side af digerne. De vil kun kunne krydse fingre og håbe på, at der ikke indtræffer en stormflodshændelse. Og ligger man på den "forkerte" side af et dige, vil der næppe være nogen hjælp at hente hverken fra samfund, forsikring eller realkredit. Resultatet vil i princippet blive værdiløse ejendomme. Fordi "grundskyld" er vores kæphest for tiden, kan det lige nævnes, at det at være oversvømmelsestruet i hvert fald ikke, som det ser ud nu, har betydning for samfundets ønsker om beskatning af ejendommen.

PL har bemærket sig, at Esbjerg nu har vedtaget at anlægge et dige, der i hvert fald ved sidste planlægning gik stort set midt ned igennem byens erhvervs-kvarter ved havnen. Planen er anlæg af hævede flader og et 90 cm højt dige. Dette nævnt som eksempel på, at man er begyndt at overveje, hvem, der i givet fald har en chance for redning, og hvem, der ikke har. Dette vil givet blive en landsdækkende overvejelse i forhold til områder ved kysten og ved fjorde/åer/vandløb etc. og et forhold man som boligejer og evt. boligkøber bør være sig bevidst om.

Digerne vil givet ikke altid kunne placeres langs vandkanten, hvilket også tjener til illustration af, at de nuværende regler omkring klimasikring af ejen-

domme, hvor det i forhold til havkun er de yderste rækker ejendomme, der skal betale gildet, er et håbløst forældede syn på sagen.

Bliver der bygget diger eller foretaget andre sikringstiltag, er det ikke kun de i de forreste rækker, der nyder godt af dette. Som vi har påpeget flere gange før, bør man anskue klimasikringsindsatsen som en samfundsopgave - med indsats og finansiering på nationalt plan.

Vi taler om meget bekostelige opgaver, der potentielt vil medføre personlig konkurs for ejendomsjere under de nuværende regler.

Indsatsen bør ikke ligge i kommunale regi heller, for de kan heller ikke blive enige indbyrdes. Hertil kommer, at også kommuner, der ikke har kyststrækninger, men som også er en del af billedet, idet der jo også skal indtænkes afvanding til havet fra rensed spildevand, regn, søer, åer etc. Dette vil medføre behov for anlæg og drift af pumpestationer til at lede vandet over digerne, især når sluser mv. måtte være lukkede.

Herudover bør man gentænke borgernes muligheder for indflydelse og at kunne gøre indsigelse imod relevante sikringsforanstaltninger. Værdier må ikke gå tabt fordi nogle få partout vil kunne se havet (eller spare nogle penge). Ved en national indsats vil det dog også være lettere at retfærdiggøre, at det er samfundets samlede interesser, der må veje tungest.

Fortsættes på næste side >>



Stigende grundvand

Måske de tekniske løsninger ikke er så langt væk, hvis man f.eks. ser på Holland. Her har man gennem tiden anlagt omkring 10.000 km diger og etableret et netværk af kanaler på tværs af landet for at løse problemerne. Og da dette lader til at virke, var det måske ikke nødvendigt at opfinde den dybe tallerken på ny. Danmarks problem er dog, at vores kyststrækning alene udgør omkring 8750 km hvortil kommer fjorde mv.

Hvis man gerne vil se, hvorledes risikoen ser ud for ens eget område ved en havvandstigning, kan man benytte det interaktive kort, KAMP, der kan ses på <https://kamp.klimatilpasning.dk>.

Her kan man se konsekvenserne ved en maksimal havvandstigning på 6 meter. Blot skal man gøres sig klart, at ved en storm skal bølgehøjder tillægges. Og når man allerede i dag har beregnet, at der kan ske en vandstandsstigning på op til 4 meter, skal bølgerne altså kun være 2 meter høje for, at man har det maksimale oversvømmelsesbillede fra KAMP.

Og vinteren 2023/2024 var ikke helt ved siden af dette.



Grundvandsspejlet er over de seneste 30 år steget cirka en meter, og det vil højst sandsynligt stige yderligere i takt med klimaforandringerne. I dag har cirka 450.000 boliger under en meter til grundvandsspejlet mere end 80 procent af året.

Vedvarende regn og stigende havvandsspejl medvirker til, at grundvandet stiger. Højtstående grundvand er allerede et problem for mange i dag, og vil i fremtiden kunne stige så meget, at det forårsager yderligere udfordringer med oversvømmelser på jordoverfladen og af kældre. Nogle områder vil enten ikke længere være beboelige eller kunne bygges.

Kollektive frem for individuelle løsninger

I dag mangler der regulering, som sikrer kollektive løsninger

på højtstående grundvand i byer. Det har den konsekvens, at grundejere ofte står alene med udfordringen og regningen. Det er samfundsøkonomisk u hensigtsmæssigt, hvis hver enkelt grundejer etablerer individuelle løsninger på deres egen matrikel. Derfor udarbejdes der et lovforslag, der med kommunen som myndighed gør det muligt for spildevandselskaber at gennemføre kollektive løsninger på højtstående grundvand i områder, hvor det er samfundsøkonomisk hensigtsmæssigt.

Der afsættes midler i 2024 til lovarbejdet. Lovforslaget forventes fremsat i 2024.

Kilde: Miljøministeriet, Klimatilpasningsplan 2023

PL kommentar

Det er vi da spændt på at se.

Asbestvandør

Man skal høre meget, før ørerne falder af, men på basis af en artikel i TV2 den 25-1-2024, var det godt nok tæt på.

Her afsløres det, at der rundt om i landet findes over 1000 kilometer rør til drikkevand, der indeholder asbest i rørene.

Og tilmed mener man ikke, at det er et problem, for rørene er jo nærmest forede med kalk fra det hårde vand... Og desuden er der jo ikke noget offentligt krav til, at vandet skal kvalitetstestes for indhold af asbest.

Jamen hold da lige op. Når alle fagkunderskaber viser, at asbest er noget nær det værste, man kan komme i kontakt med, hvad enten man indånder eller drikker det... og så har samfundet ikke gjort noget ved en sådan tikkende bombe under jorden? Hvad når der sker brud på ledningsnettet? Giver det måske ikke asbest i drikkevandet? Og vi slår os op som havende verdens bedste og reneste drikkevand i hannerne?

Vil lovgivere og myndigheder venligst se at få taget hånd om forholdet! Ellers synes jeg, de skulle forpligte sig til alene at drikke vand (fra f.eks. Aalborg) et helt år eller mere. Dette er Danmark. Det er ikke byen Flint i Michigan, USA.

jb



SPAR TID OG PENGE VED BRUG AF EN RÅDGIVER

Specialiseret rådgiver

Rådgivning om flisebelægning og asfaltering

Rådgivning om TV inspektion af kloakker

Rådgivning om kloakrenovering

Rådgivning om skybrudssikring

20+ års erfaring med vejprojekter og renovering

Udfører vejsyn og udarbejder udbudsmateriale

Klarer myndighedsbehandling

Udfører projektering, projektstyring og tilsyn

Troværdig sparringspartner

Hartvig Consult er specialister i rådgivning og håndtering indenfor infrastruktur, anlægsarbejder og skybrudssikring.

Vi har i 20+ år udført projektering af blandt andet nyanlæg og renoveringsarbejder af kloak, vej og belægning. Vi har med vores niche-fokus opbygget meget stærke kompetencer med rådgivning og håndtering indenfor disse områder. Vi udfører vejsyn, TV inspektion, laver udbudsmateriale, myndighedsbehandling, projekterer, fører tilsyn, står for afleveringsforretning og sikrer, at alt lever op til gældende normer og regler, så investeringen også kan overholde den forventede levetid.

Hartvig Consult er derfor en naturlig sparringspartner når grundejerforeninger, haveforeninger, ejer- og andelsforeninger, boligselskaber og kolonihaver står overfor, at skulle træffe de ofte store økonomiske beslutninger, der vedrører opgaver omkring renovering af kloakker og belægning.

HARTVIG CONSULT
RÅDGIVENDE INGENIØRER

LYKKEGÅRDSVEJ 15
4000 ROSKILDE
TLF. +45 4632 5952
WWW.HARTVIGCONSULT.DK

Boligmarkedet retter sig

Boligmarkedet har rettet sig efter fald i antal handler og priser i 2022. Men der er store forskelle på udviklingen i priserne forskellige steder i landet.

2022 og 23 har været dramatiske år for boligejerne. Inflation, krig og konflikt i verden har blandt andet betydet at renterne på realkreditlån er steget dramatisk. Det har tilsyneladende ikke påvirket boligmarkedet så meget, som man umiddelbart skulle tro det ville.

Efter et dyk i antallet af solgte boliger i 3. og 4. kvartal i 2022 er antallet af solgte boliger pr. kvartal steget siden da, og tallet er nu tilbage på samme niveau som inden Coronakrisen.

Solgte boliger - Hele landet

Se figur 1.

Efter et fald i sidste halvår af 2022 har kvadratmeterpriserne for solgte ejendomme rettet sig de seneste 3 kvartaler og nærmer sig nu priserne ved udgangen af Coronakrisen.

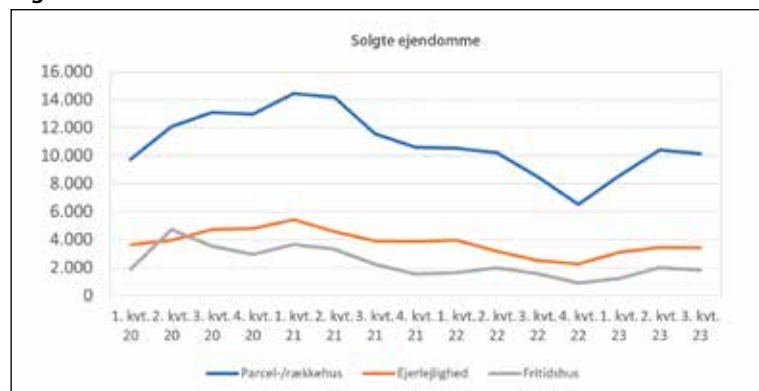
Ejendomspriser pr. m2 hele landet

Se figur 2.

Ejendomspriser for parcel-/rækkehuse, ejerlejligheder og som-



Figur 1



Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

merhuse kr. pr. m2 fra 4. kv. 2022 til 3. kv. 2023. Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

Der er stor forskel på udviklingen i ejendomspriserne forskellige steder i landet. Her kan du se, hvor huse og lejligheder er steget mest, og hvor de er faldet mest.

Her er huspriserne steget mest

Se figur 3.

De 10 kommuner, hvor den gennemsnitlige m2-prisen for realiserede handler med parcel-/rækkehuse er steget mest i % fra 4. kv. 2022 til 3. kv. 2023. Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

Figur 2

	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023
Parcel-/rækkehus	15.709	15.662	16.039	16.227
Ejerlejlighed	31.442	31.568	32.574	33.674
Fritidshus	21.039	20.492	21.586	21.270

Figur 3

	Pris pr m² 3. kv. 2023	Ændring i % 3.-4. kv. 2023	Ændring i % 4. kv. 22 – 3. kv. 2023
Frederikshavn	10.991	8,7%	33,4%
Sorø	12.837	10,2%	31,3%
Fanø	16.416	3,8%	29,6%
Syddjurs	13.748	5,6%	26,2%
Frederiksberg	72.470	6,6%	22,5%
Aabenraa	7.980	-3,6%	15,1%
Silkeborg	17.071	11,2%	14,2%
Svendborg	13.630	-1,1%	13,4%
Gribskov	19.990	5,6%	13,0%
Vejle	13.851	2,9%	12,2%

Her er huspriserne faldet mest

Se figur 4.

De 10 kommuner, hvor den gennemsnitlige m2-prisen for realiserede handler med parcel-/rækkehuse er faldet mest i % fra 4. kv. 2022 til 3. kv. 2023. Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

Her er ejerlejligheder steget mest

Se figur 5.

De 10 kommuner, hvor den gennemsnitlige m2-prisen for realiserede handler med ejerlejligheder er steget mest i % fra 4. kv. 2022 til 3. kv. 2023. Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

Her er ejerlejligheder faldet mest

Se figur 6.

De 10 kommuner, hvor den gennemsnitlige m2-prisen for realiserede handler med ejerlejligheder er faldet mest i % fra 4. kv. 2022 til 3. kv. 2023. Kilde: Boligmarkedsstatistikken (finansdanmark.dk)

Kilde: Finanshuset i Fredensborg

Figur 4

	Pris pr m² 3. kv. 2023	Ændring i % 3.-4. kv. 2023	Ændring i % 4. kv. 22 – 3. kv. 2023
Nyborg	8483	-0,1625	-19,6%
Jammerbugt	6781	-0,13815	-15,8%
Assens	7201	-0,13293	-11,9%
Lejre	17082	0,007728	-9,3%
Samsø	8610	-0,21649	-8,8%
Skive	6189	-0,09794	-8,8%
Herlev	28517	-0,04791	-8,6%
Ringsted	13767	-0,10679	-8,0%
Rebild	10922	0,022181	-7,8%
Bornholm	8883	-0,01802	-7,4%

Figur 5

	Pris pr m² 3. kv. 2023	Ændring i % 3.-4. kv. 2023	Ændring i % 4. kv. 22 – 3. kv. 2023
Holbæk	25.247	-0,1%	39,1%
Frederikshavn	23.017	-1,9%	26,8%
Hjørring	16.891	19,1%	23,5%
Rødovre	36.210	9,7%	23,0%
Hørsholm	35.630	7,1%	22,9%
Frederikssund	21.881	-18,4%	21,2%
Greve	33.520	9,9%	20,8%
Guldborgsund	11.454	-11,9%	19,6%
Viborg	12.972	7,6%	18,9%
Ballerup	31.615	6,9%	18,1%

Figur 6

	Pris pr m² 3. kv. 2023	Ændring i % 3.-4. kv. 2023	Ændring i % 4. kv. 22 – 3. kv. 2023
Svendborg	13.947	-17,9%	-18,4%
Slagelse	10.385	-2,3%	-13,8%
Gribskov	23.065	5,8%	-10,6%
Skanderborg	21.626	0,7%	-8,6%
Silkeborg	19.455	-5,6%	-8,5%
Horsens	16.283	-4,7%	-8,0%
Ishøj	23.905	-1,7%	-7,7%
Tønder	9.948	-15,2%	-7,0%
Randers	8.356	-7,3%	-6,1%
Fredericia	11.185	-7,4%	-5,0%

Fortsat lav interesse for boligkøb

Danskerne interesse for køb af ejerboliger og sommerhuse er fortsat på et lavt niveau. Men efter en januar måned med rekordlav efterspørgsel efter lånetilbud til boligkøb indhentede danskerne lidt flere i februar. Det viser de nyeste tal fra Finans Danmark.

Lidt flere danskere er begyndt at undersøge deres muligheder for at købe bolig. I februar måned blev der indhentet 2.043 lånetilbud til køb af ejerboliger og sommerhuse – det er 9 pct. flere end

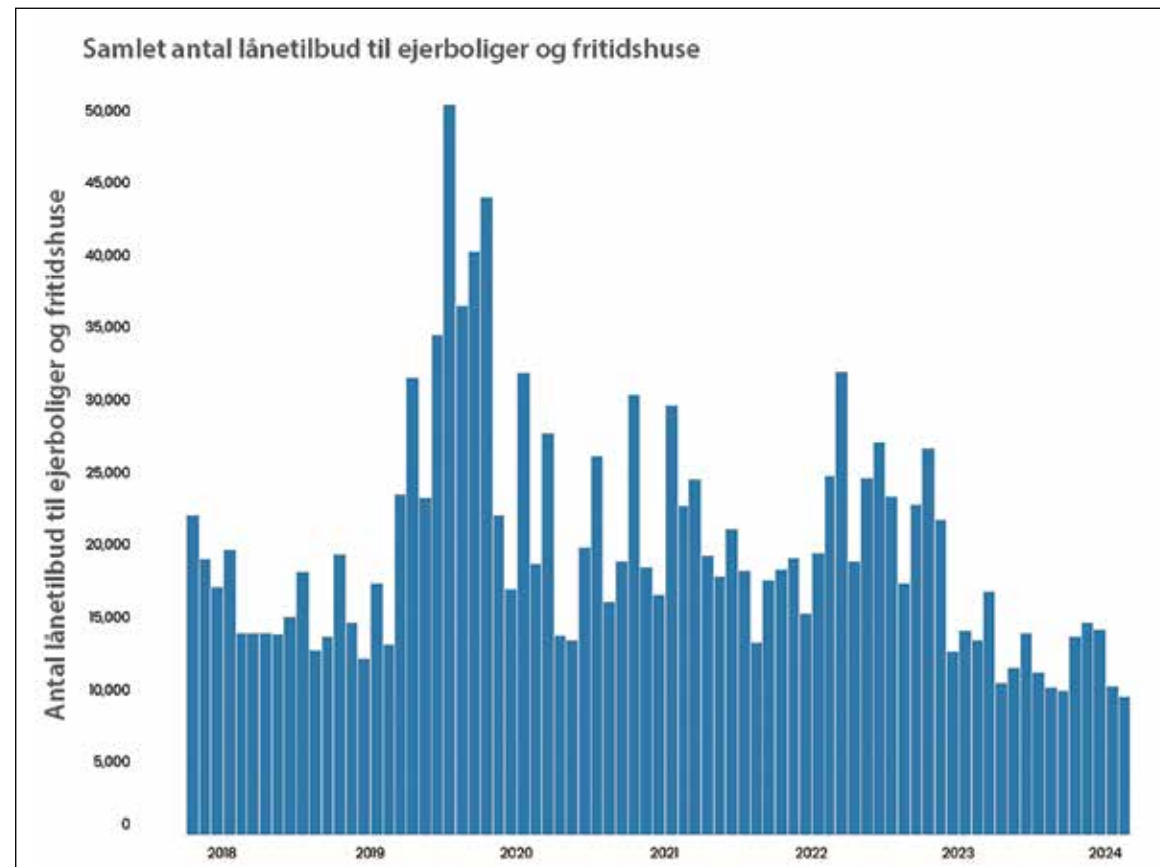
månedens før. Det er dog stadig på historisk lavt niveau, sammenlignet med samme tidspunkt de foregående år.

”Danskernes interesse for at købe bolig er fortsat meget lav. Det kan skyldes, at boligpriserne er højere end for et år siden, og renterne ligger på et højere niveau nu, end hvis vi kigger mere end et par år tilbage i tid. Vi ser typisk, at efterspørgslen på boliger stiger, når vi bevæger os tættere mod forår og sommer, så det kan være, at der kommer mere

aktivitet på boligmarkedet, når foråret for alvor rammer os,” siger Peter Jayaswal, direktør for Realkredit og ejendomsfinansiering i Finans Danmark.

Laveste antal lånetilbud til boligejerne i statistikens historie

I februar måned indhentede danske boligejere i alt 9.556 lånetilbud – det er 29 pct. færre end samme måned året før og det laveste siden statistikens begyndelse.



Kilde: Finans Danmark

Tilbagekøbsklausul-fælden

Da man i 1950'erne oprettede ordninger med såkaldte "hjemfalds-ordning" (tilbagekøbsklausul) var det for at skabe mulighed for opførelse af billige men gode boliger. Man kunne dermed "købe" grundene billigt mod, at det blev tinglyst på grunden, at kommunen kunne købe denne tilbage efter en periode på 99 år. Boligerne blev dermed opført på en form for "lejet grund".

99 år er lang tid, men trods alt ikke uendelig lang tid, og nu er der gået et par og halvfjerds år af mange af disse "lejemål". Men hvorfor bør man så være bange for sådanne klausuler?

Det skyldes, at når perioden er udløbet, kan kommunen købe grunden tilbage. Ikke til den pris den repræsenterer nu, men til den pris der gjaldt, den gang aftalen blev indgået. Der ligger derfor med prisudviklingen over de mange år en guldgrube og venter på kommunerne.

Omvendt kan denne guldgrube være en katastrofal faldgrube for dem, der måtte eje boligerne på det tidspunkt, hvor "fælden klapper". Kommunerne har ingen incitament for at lade ejerne købe grundene til de oprindelige priser, men alle incitament for at sælge grundene til de nugældende grundpriser.

Så hvis en grund f.eks. var 250.000 kr. værd dengang og den i dag er omkring 12 mio. kr. værd, skal man altså pludselig til at hive 12 mio. kr. op af lommen... eller også pakke sammen og flytte med sin andel af en check på 250.000 kr.

Det store problem for de nuværende ejere vil så på sigt blive: "Hvordan slipper vi ud af dette

med så mange penge på lommen som muligt?". Det kan blive meget svært, for såvel banker som realkreditinstitutter har fokus på sådanne klausuler, og jo nærmere man kommer slutdatoen, jo sværere vil det være at få finansiering... eller få solgt.

Risikoen ved det hele er, at der kan være ret så mange boligejere, der kan ende på tvangsauktion. Bundlinjen er således et spørgsmål om, hvor kynisk kommunerne måtte være i forhold til hvor mange af kommunens borgere, der skal i værste fald må gå på tvang.



Danskernes interesse for nye realkreditlån det laveste i ni år



Af Ane Arnth Jensen,
viceadministrerende direktør i
Finans Danmark

Danskernes appetit på realkreditlån var i 2023 den laveste siden 2014. Det skyldes især lav interesse for nye lån til omlægning af eksisterende lån. Efterspørgslen efter lån til boligkøb var lav i 1. halvår, men interessen steg i 2. halvår. Det viser tal fra Finans Danmark.

I 2023 fik boligejerne nye lån for godt 255 mia. kr. til ejerlejligheder og huse hos de danske realkreditinstitutter. Det er 49



pct. mindre end i 2022, og vi skal tilbage til 2014 for at se et lavere nyudlån til boligejerne. Det er særligt faldende interesse for nye lån til at omlægge eksisterende lån, der driver udviklingen. Boligejerne omlagde i 2023 lån for 152 mia. kr., det er det laveste siden 2013.

En af forklaringerne på det

forholdsvis lave nyudlån til boligejerne sidste år er, at 2023 ikke bød på så mange låneomlægninger. I 2022 omlagde danskerne boliglån for knap 375 mia. kr. i kølvandet på rentestigningerne, som tog fart efter Rusland angreb Ukraine. Der er dermed nu færre boligejerne, som en omlægning kan være interessant for.

Trods inflation og højere boligrenter betaler danske boligejerne deres boliglån til tiden

Af Ane Arnth Jensen,
viceadministrerende direktør i
Finans Danmark

Danske boligejerne har indtil videre trods set både højere forbrugerpriser og højere boligrenter: langt de fleste betaler deres boliglån til tiden. I 3. kvartal i 2023 var restanceprocenten på 0,15 pct. – det samme som kvartalet før. Rekordhøj beskæftigelse, aftagende inflation og højere lønninger kan være en del af forklaringen. Det viser nye tal fra Finans Danmark.

Ved september terminen skulle danskerne i alt betale 18,4 mia. kr. på deres boliglån, og det har langt de fleste gjort. I gennemsnit mangler boligejerne at betale 15 øre for hver 100 kroner, de skulle have betalt, som svarer til en restanceprocent på 0,15 pct. Dermed har restanceprocenten været den samme i de seneste fire kvartaler.

De seneste år har en højere inflation og stigende boligrenter sat mange danskeres privatøkonomi på prøve, men det ser hel-

digvis ud til, at langt de fleste klarer sig igennem. Det kan blandt andet hænge sammen med den rekordhøje beskæftigelse, som er fortsat med at stige i slutningen af 2023. Samtidig ved vi, at boligejerne generelt har en meget robust privatøkonomi. Derudover steg mange danskeres lønninger mere end normalt sidste år, og det styrker danskernes privatøkonomi yderligere.

Restanceprocenten har de seneste år været markant lavere end i årene efter den finansielle krise, hvor restanceprocenten var oppe og toppe på 0,6 pct. I næsten tre år har restanceprocenten ikke været over 0,15 pct.

Hvis man som boligejer oplever udfordringer med at betale den næste termin på sit boliglån, bør man kontakte sin rådgiver i pengeinstituttet for at finde en løsning, som kan være med til at bringe privatøkonomien tilbage på ret kurs. Der er måske mulighed for at aftale henstand på lånet eller gå fra afdrag til afdragsfrihed i en periode.

Pas på olietank når du køber

Huskøbere bør undersøge, hvad der står i købsaftalen vedrørende en eventuel olietank, herunder om der er gamle, usløjfede tanke. Der er nemlig risiko for, at gamle, usløjfede tanke lækker, og olie siver ud i jorden.

”Boligkøbere skal være meget opmærksomme på de regler, der gælder olietanke. Købere skal passe på, at de ikke kommer til at hænge på en ulovlig tank eller en olietank, som – jf. olietankbekendtgørelsen – skal sløjfes inden for kort tid,” advarer Tina Bach, næstformand i Danske BOLIGadvokater.

Det er ejeren, der skal sørge for at sløjfe et anlæg, enten når brugen varigt ophører, eller hvis olietanken er så gammel, at den skal sløjfes jf. olietankbekendtgørelsen. Et oliefyrianslæg er fir eksempel taget varigt ud af brug, når en anden varmforsyning er installeret. Ejer skal også sørge for, at ændringen registreres i BBR.

Køber du en ejendom, hvor du efterfølgende opdager en gammel olietank, der ikke er blevet sløjfet af en tidligere ejer, vil du således være forpligtiget til at sløjfe tanken efter forskrifterne. Der vil dog ofte være tale om, at du er blevet ”overdraget en mangelfuld ejendom”, hvor der kan være grundlag for et erstatningskrav mod sælger.

Sælger overdrager ansvaret Det er afgørende at undersøge, hvad der står i købsaftalen vedrørende olietanken og rørsystemet. Er det lovligt eller ulovligt? Hvornår skal olietanken sløjfes?

For at undgå at købe ”katten i sækken” er det vigtigt, at det fremgår af købsaftalen, hvornår

en olietank skal sløjfes, og om den manglende forsikringsdækning, hvis sløjfningen ikke sker rettidigt. Som køber bør man også vide, hvad det indebærer af ansvar at overtage en ulovlig olietank, og det kan en boligadvokat forklare.

Hold øje med købsaftalen

Dansk Ejendomsrådgiverforening har udarbejdet nogle standardfraser til brug i købsaftaler, som indebærer at ansvaret for olietanken – og hermed ofte ansvaret for sløjfning eller lovliggørelse overdrages til køber. Der ses der også ansvarsfraskrivelse, som siger, at hvis der senere opstår forurening på ejendommen, så er det købers ansvar.

”En sådan ansvarsfraskrivelse bør køber aldrig acceptere, og medlemmer af Danske BOLIG-

advokater er meget opmærksomme på disse formuleringer og vil i forbindelse med godkendelse af handlen oplyse, at denne passus skal udgå af købsaftalen – således at en køber kan sende regningen tilbage til en sælger, hvis der senere konstateres en forurening på ejendommen, der stammer fra sælgers ejerperiode,” forklarer Tina Bach, der selv er certificeret boligadvokat.

Det er imidlertid helt afgørende, at sælger står for lovliggørelse. Derfor skal boligkøber være opmærksom på, hvad der står i købsaftalen og vurdere indholdet og dets konsekvenser fra sag til sag. Fremfor alt handler det om at undgå at ”overtage” ansvaret og dermed regningen.

For villatanke er det lovligt at tegne en ansvarsforsikring.

Fortsættes på næste side >>



Når man får leveret fyringsolie fra et olieselskab i Danmark, tegnes automatisk en ansvarsforsikring, men olieselskabets forsikrings-selskab kan afvise at dække skaden ved olieudslip, hvis olietanken eller rørsystemet er ulovlige.

Danske BOLIGadvokater opfordrer både boligkøbere og boligsælgere til at sikre sig, at de ved, hvad de køber, og hvad de sælger.

”Det er præcis den slags forhold, som giver anledning til tvister mellem køber og sælger. Det er samtidig den slags tvister, som kan forpeste tilværelsen for begge parter i flere år efter, at ejendommen er solgt og købt,” lyder advarslen fra Danske BOLIGadvokater.

Kilde: Danske Boligadvokater



Regler for villatanke

Overjordiske olietanke af stål (både inden- og uden-dørs)

- Tanke fra før 2000 skal tages ud af brug senest 30 år efter fabrikationsåret
- Tanke, hvor fabrikationsåret ikke kan fastlægges, skal være taget ud af brug

Nedgravede olietanke af stål

- Typegodkendte tanke med udvendig glasfiberbelægning skal tages ud af brug 40 år efter fabrikationsåret. Fabrikationsår og typegodkendelsesnummer (5-6 cifre) findes på mærkeskilt og evt. tankattest
- Øvrige tanke skal være taget ud af brug

Nedgravede olietanke af plast

- Kugleformede tanke af fabrikat AJVA-PLAST A/S er ulovlige og skal være taget ud af brug.

Kilde: Miljøstyrelsen

Surprise, surprise

Olietanken, der vises i artiklen ”Pas på olietank når du køber” stammer fra egen have. Da vi købte ejendommen af en enke, var det tydeligt at se, at der var en overfladetank, der forsynede olietank.

I årene efter blev fyret ”fyret” og det samme blev olietanken.

Årene gik og en kloak trængte nu til en renovering. Stor var overraskelsen, da det i forbindelse med opgravningen viste sig, at der også eksisterede en anden, nedgravet olietank langs huset. Påfyldningsstudsene lå gemt under en haveflisebelægning. Det var der så (formentlig meget bekvemt) ikke lige nogen, der havde oplyst noget om.

Det viste sig heldigvis, at tanken var tømt grundigt og at der ikke var nogen forurening omkring tanken, så ud over opgravning og bortkørsel, gav det ikke de store omkostninger.

Det bør dog bemærkes, at på det tidspunkt, hvor miseren blev opdaget, var der ikke længere mulighed for at gå efter sælger, så hvis der havde været forurening, ville slutningen nok ikke have været lige så ”lykkelig”, som den rent faktisk trods alt endte med at være.

Moralen må være, at selv om man forsøger at sikre sig bedst muligt, så er det ikke nok at stole på, hvad der står skrevet. Man bør også gå sælger på klingen verbalt og forsøge at fornemme, om der er slinger i valsen.

/jlb

Total forvirring om ejerskifteforsikringer

Ejerskifteforsikringer sælges uden forsikringsrådgivning, og det efterlader især boligkøbere i problemer; kun en tredjedel af de skader, der anmeldes, bliver rent faktisk dækket.

I hushandler er ejerskifteforsikringen et vigtigt tilbud til køber. Forsikringens primære formål er at beskytte sælger mod krav fra køber. Ejerskifteforsikringen hænger sammen med tilstandsrapporten og skal dække skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, vel at mærke jævnfør de regler, der gælder i henhold til forsikringsbetingelserne.

Når der blandt andet tages udgangspunkt i husets alder, dækker forsikringen derfor ikke skader, som på den baggrund er forventelige.

Kun en tredjedel

Tal fra F&P, Forsikring & Pension, viser, at kun en tredjedel af de skader, der anmeldes, ender med at blive dækket, hvilket står i skærende kontrast til andre typer privatforsikringer, hvor 95% af de anmeldte skader dækkes af forsikringen.

”Den lave dækningsgrad er et tegn på, at der ikke er balance mellem forventninger og dækning, og det er en særdeles uholdbar situation. Det betyder derfor, at vi som certificerede BOLIGadvokater, bruger en del tid på at rådgive køber om forsikringens indhold,” siger Niels Erlandsen, formand for Danske BOLIGadvokater.

Det er sælger, som bestiller tilbud på forsikringen, og når dette er fremlagt for køber med tilbud om, at sælger betaler halvdelen

af præmien, bliver sælger ansvarlig. Men da køber skal være med til at betale, er det køber, som i sidste ende bestemmer, om forsikringen skal tegnes, og om sælgers forsikringstilbud – som typisk er indhentet hos det billigste selskab – skal benyttes, eller om der skal indhentes et alternativt tilbud.

”Den beslutning tages uden nogen form for rådgivning, med mindre køber har allieret sig med en uafhængig rådgiver som fx en certificeret BOLIGadvokat. Det vil sige en rådgiver, som ikke får provision på at sælge forsikringer. Købere som ikke vælger ordentlig rådgivning har derfor sjældent tilstrækkelig indsigt i begrænsninger, dækningsomfang osv.,” forklarer Niels Erlandsen.

F&P har netop fremsat forslag om en ny model for ejerskifteforsikringen. Den skal være mere forståelig, der skal være en bedre balance mellem forventninger og dækning, og endelig skal der være flere udbydere at vælge mellem.

”Det er alt sammen meget godt, og vi hilser en ny model velkommen. Det nye forslag tager bare ikke højde for det største problem, nemlig den manglende rådgivning om selve forsikringsproduktet. Danske BOLIGadvokater har udviklet et rådgivningskoncept til de boligkøbere, der vælger en Dansk BOLIGadvokat som rådgiver. Men hvad med alle de huskøbere, som ikke er opmærksomme på vigtigheden af ordentlig rådgivning? Man kunne måske derfor lægge ud med, at forsikringsbranchen tydeligt opfordrer huskøberne til at bruge en uafhængig juridisk rådgiver.

Det kunne fx være en boligadvokat, der ikke må tjene penge på at henvise til et selskab frem for et andet, men som alene skal rådgive med udgangspunkt i klientens interesser,” udtaler Niels Erlandsen.

”Der har været udfordringer med ejerskifteforsikringer gennem mange år, og det må branchen simpelthen kunne gøre bedre. Nu må det være tid til at få skabt balance mellem forbrugernes forventninger og forsikringsdækning og finde frem til et produkt, der sikrer både køber og sælger, og som ikke mindst sikrer, at køber får en individuel og uafhængig rådgivning målrettet den pågældende handel,” understreger Danske BOLIGadvokaters formand.

Erfaringerne fra BOLIGadvokaterne viser, at man sagtens kan skabe denne balance ved at sikre, at huskøberne bliver opmærksomme på vigtigheden af god og ikke mindst uafhængig rådgivning, når de foretager familiens største investering.

”I min egen rådgivning informerer jeg grundigt om ejerskifteforsikringen, og jeg har hidtil ikke haft sager, hvor boligkøberne ikke har forstået ejerskifteforsikringens dækning. Til gengæld har jeg købere, som ikke stoler blindt på tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen. I stedet går de – i samråd med mig – ofte i dialog med sælger og byggesagkyndige om de faktiske forhold, allerede inden købet, og det stiller dem langt bedre,” slutter Niels Erlandsen.

Kilde: Danske BOLIGadvokater

Fortsættes på næste side >>

PL kommentar

For megen information er altid bedre end for lidt information.

Frem for alt bør købere være klar over, at den hellige grav ikke er velforvaret, blot fordi en ejerskifteforsikring bringes i spil. Dette lige så lidt som, at Huseftersyndordningen heller ikke hverken kan eller skal afdække samtlige forhold ved en bolig.

Køb af hus er jo typisk en af de største finansielle opgaver, man kan kaste sig ud i. En køber bør derfor altid have egne professionelle rådgivere med på hånden, inden der skrives under.

Sådanne rådgivere har langt bedre muligheder for at undersøge det påtænkte køb såvel over som under jorden, inden underskriften får "fælden til at klappe". Og husk altid advokatforbeholdet.

Det er uendeligt meget bedre at risikere en regning til sine egne, uvildige rådgivere, end blot at skrive under for så derefter at opdage, at man har købt katten i sækken. Nogle vil formentlig mene, at man så har spildt sådanne penge, men det er et helt forkert synspunkt. Man bør opfatte det således, at man er blevet skånet for de kæmperegninger, man ellers kunne have siddet tilbage med.

Så hellere det forhold, at ens rådgivere vender tommelfingeren nedad et par gange på drømmehuset, end at drømmen udvikler sig til et mareridt.

PL's råd er derfor, at man ser sig grundigt om efter og finder sit drømmehus, men inden der skrives under, bør sagen behandles af bank, boligadvokat, bygningskyndig og kloakinspektionsfirma. Og når man har tilbagemeldingerne fra disse personer, så kan man overveje at skrive under... med advokatforbehold.

"Papegøjesyge" (Ornitose) i Danmark

I løbet af de seneste to måneder har der været flere tilfælde af papegøjesyge i Danmark end normalt. Sygdommen smitter fra fugle til mennesker. Siden den 20. december 2023 er der i Danmark påvist 23 tilfælde af papegøjesyge hos mennesker. Normalt registrerer man omkring 15-30 tilfælde på et helt år.

Papegøjesyge kaldes også ornitose (fuglesyge), da det ikke kun er papegøjer, der kan smitte mennesker. Det er en bakteriel luftvejsinfektion, der skyldes bakterien *Chlamydia psittaci*. Bakterien kan overføres fra smittede fugle til mennesker ved tæt kontakt, men kan også smitte ved indånding af forstøvede partikler fra fjer eller ekskrementer.

Oftest smittes personer fra stuefugle eller forskellige hobbyfugle som fx ringduer. De fleste af de patienter, der er smittede i denne vinter, melder om ingen eller ukendt fuglekontakt, mens nogle melder, at de har fodret fugle ved fuglebræt eller foderautomat. Det mistænkes således, at hovedårsagen til smitten skal findes blandt vilde fugle.

Papegøjesyge er i de fleste tilfælde en mild sygdom, og viser sig oftest med influenzalignende symptomer som feber, muskelsmerter og hovedpine. Hos nogle personer kan den udvikle sig til en alvorlig lungebetændelse med påvirkning af flere organer. Sygdommen kan behandles med antibiotika.

Gode råd

Man skal generelt ikke være bange for at fodre fuglene i haven, men man kan følge disse råd:

- Rør ikke ved døde fugle. Finder du flere døde eller syge vilde fugle inden for et lille område, kan det rapporteres til Fødevarerstyrelsen, primært på grund af risiko for fugleinfluenza.
- Hvis du skal gøre rent (fejfe/rive), hvor der har været fugle ved foderpladser, i udhuse og lignende, bør man gøre underlaget vådt inden, så det ikke støver.
- Finder man døde eller syge fugle i haven, skal man stoppe med fodring.
- Man skal herefter skolde de steder, hvor der har været foder og vand.
- Vask hænder efter kontakt med vilde fugle, foderplads eller ekskrementer.

Kilde: Statens Serum Institut, www.ssi.dk

PL kommentar

I denne periode før ynglesæsonen går i gang er der mange parcelhusejere, der er behjælpelige med at rense redekasserne. Pas i den forbindelse også på med støv og kontakt.

Der kan ud over ovenstående anbefales brug af støvmaske, gummihandsker og efterfølgende grundig vask.

Forårsfornemmelser

Der findes ikke noget, der er bedre, end at se fuglene i fuld gang med at gøre alt parat til nye kuld - det skulle da lige være at høre dem kvitre, når solen skinner.

Madmæssigt er vi lige på overgangen til det nye sprøde og lækre. Meget må vi vente på, men heldigvis er der stadig mange retter, der føles forårsagtige at glæde sig over.

Brug de fine nye ramsløg i wokretten (i stedet for almindeligt og gammelt hvidløg), det friske retterne helt fantastisk op, og smager himmelsk.

En æggemad med enten en ramsløgsmayonnaise eller med en almindelig mayonnaise med lidt hakket ramsløg ovenpå... skal man flotte sig, kan en reje eller lidt stenbiderrogn helt uden problemer toppe sådan en mad til nye højder.

Udskift de almindelige hvidløg, eller lav en "half and half" i Pasta aglio e olio og vend hakket ramsløg og persille i retten lige inden servering, så kan man "høre fuglene synge" selv i regnvej.

Jeg har en lille frokostfidus til et stykke smørrebrød, vi altid holder meget af hjemme hos os. Det er en lille ret, der kan laves af meget få ting, som vi altid har på lager. Den plejer at være meget populær, og kan spises ovenpå rugbrød/ristet rugbrød eller i en sandwich, men også som en lille "mousse" med et stykke flutes og en lille grøn salat til, derfor får I her en opskrift på en dobbelt portion.

Ingredienser

- 2 dåser torskerogn.
- 2 dåser torskelever, godt afdryp-

pet for olie (olien i dåsen er fra selve leveren, og ikke tilsat).

- 2-3 citroner, revet skal af den ene citron, og saften af 2-3 citroner.

- Salt og peber

- lidt cayennepeber

- 250 gram mayonnaise (eller halv mayonnaise og halv yoghurt/cremefraiche, men pas i så fald på med citronsaften ellers risikerer du/I, at retten bliver for syrligt).

- 1 bundt hakket dild (hvis du/I ikke har frisk dild, kan tørret dild sagtens bruges. Kom det i noget af citronsaften ½ time inden brug, så det kan nå at kvæle lidt op, inden det skal bruges. Der skal bruges mere, end man lige regner med).

Fremgangsmåde

Mos rogn og lever med en gaffel. Tilsæt de andre ingredienser. Smag godt til med krydderier, citronskal og saft. (Det er bedst at sætte blandingen i køleskabet i nogen tid, røre den op og smage til igen).

Dette smager ikke af lever - hvis nogle sidder med dén frygt - men det tilfører retten en lækker fløjsblød cremethed.

Serves med citronbåde og eventuelt ekstra dild.

Det er en ret, der med fordel kan laves dagen før, og det vinder den både smag og konsistens på. Men ofte er det en ret, vi her i huset bruger i stedet for panikknappen.

Velbekomme.

Jette

Lige nu blafre flagene i vinden

Højesteret skabte en del opstandelse, da den konkluderede, at der manglede formelle regler omkring flagning. Den Flaglov, "alle" troede var gældende, viste sig nemlig ikke at være en formelt vedtaget lov.

Dette er Folketinget nu i gang med at få på plads. Den 11. januar 2024 blev der fremsat beslutningsforslag, der sigtede på at få formaliseret de "regler", som man indtil Højesteret blev indblandet, troede var "Reglerne".

Regeringen oplyste under debatten, at den også vurderer, at der igen skal indføres regler om flagning, således at der ikke frit kan flages med fremmede nationers flag.

Forslaget og betækningsarbejdet sigter på, at de "nye" regler skal gælde inden udgangen af 2024.

At dømmen efter debatten er der dog et stykke vej endnu, idet man også diskuterer mulighed for flagning for det tyske mindretal, rigsfællesskabet, instituti- onsflag (EU, FN), nordiske stater og særlige flag (f.eks. støtte til Ukraine).

På Folketingets hjemmeside kan man følge udviklingen ved at søge på "B 9 Forslag til folketingsbeslutning om forbud mod flagning med fremmede nationers flag".

Det bliver spændende at se, hvad der kommer ud af politiker- nes anstrengelser. Frygten kan dog være, at det, der umiddelbart syntes så lige til, bliver så komplet uoverskueligt, at man måske blot burde have ladet afgørelsen fra Højesteret stå.

Nødvendige handlinger for de danske veje efter en hård vinter

Vinteren har endnu engang sat sit præg på vores veje og belægninger. Med vand, sne, frost og den intensive vinterbekæmpelse er det ikke kun landskabet, der ændrer sig, men også vores vejes tilstand. Revner og huller forværres, og belægningerne udsættes for en belastning, der kan for korte deres levetid betydeligt. Men hvad kan man som vejeger gøre for at minimere skaderne og sikre vejens vedvarende funktionalitet? Som rådgivende ingeniørfirma vil vi gerne slå et slag for og dele tips og råd til nøddudbedringer, du selv kan foretage indtil hjælpen når frem.

Tidlig reparation af revner og huller

Vejingeniør hos Hartvig Consult, Abdi Abdirahman: "Vinteren er forbi og vi venter nu på foråret indtog. Kalenderen siger marts, men det til trods, så har vi stadig nætter med frostgrader. Det er altid, inden frost og kulde indtager landet, at man skal reparere eventuelle revner og huller i vejbelægningen. Disse åbninger udgør ikke kun en fare for vejens strukturelle integritet, men kan også forværres af frost og saltning. En effektiv løsning er at kontakte et asfaltfirma, som kan hjælpe med at udføre en revneforsegling. Skulle akutte revner eller huller opstå, kan midlertidig nøddudbedring udføres ved hjælp af kold-asfalt, som kan købes i et byggemarked. Det er dog vigtigt at huske, at dette kun bør være en midlertidig løsning og ikke er en holdbar løsning på sigt"

Hvis vejen lider af omfattende skader, og der ikke kun er tale

om enkelte revner og huller, men vejen har større lunger og ujævnheder, er revneforsegling muligvis ikke tilstrækkelig. I så fald bør man overveje en belægningsrenovering. Kontakt et rådgivende ingeniørfirma for en grundig vurdering af vejens tilstand og de nødvendige handlinger. Et rådgivende ingeniørfirma vil gennemføre en omhyggelig inspektion af vejbelægningen og derefter udarbejde en detaljeret rapport, der vurderer den resterende levetid samt det fremtidige vedligeholdelsesbehov. Ved at implementere drifts- og vedligeholdelsesplaner kan man effektivt overvåge udviklingen og forventede omkostninger i fremtiden.

Husk kloakkerne

Det er ikke gået ubemærket hen, at vinteren og starten på 2024 har været våd og budt os på ekstreme vandmængder. Ifølge DMI har den samlede nedbørsmængde, nået andenpladsen blandt de mest våde vintre, vi har haft, siden man i 1894 startede målingerne. Med stigende nedbør er det afgørende at sikre, at kloaksystemet kan klare de øgede vandmængder. Gennemgå brønde og dæksler for at sikre, at de er intakte og funktionsdygtige. Det kan også være en god investering at have en aftale med et kloakfirma om regelmæssig vedligeholdelse.

Der er altså mange foranstaltninger, man som grundejer selv kan iværksætte for at vedligeholde sin vej. Men hvis der er tvivl om arbejdets omfang, eller hvilke løsninger der bedst vil kunne dække behovet, er det klogt at konsultere en erfaren rådgivende

ingeniør. På den måde kan man være sikker på, at de rigtige beslutninger bliver truffet. Uanset om inspektionen af vejen indikerer en forestående renovering, eller fortsat vedligeholdelse er tilstrækkeligt, vil inddragelse af en rådgivende ingeniør for grundejerforeningen sikre effektiv styring og kontrol af arbejdet og valg af de mest hensigtsmæssige løsninger. Det er med til at sikre høj kvalitet og forlænge vejens levetid.

Ved renovering kan grundejerforeningen også inddrage LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og være med til at mindske presset på kloakkerne og bidrage aktivt til økonomien. Der findes mange løsninger såsom regnvandsbede, nedsivningsbassiner, linjedræn og meget mere. Ofte kan renovering ske uden store økonomiske omkostninger, hvilket betyder, at renovering af private fællesveje også er en del af de overvejelser, der bør indarbejdes i projekterne.

Hartvig Consult har mange års erfaring som rådgivende ingeniør, og inden du træffer en endelig beslutning om, hvad din grundejerforening skal gøre ved belægningsarealet, bør du starte med en uforpligtende samtale med Hartvig Consult.

PL kommentar

Det er vigtigt at have fokus på, at lapning med koldasfalt skal ses som en nødløsning. Man bør være meget omhyggelig med at rengøre hullet, inden man kommer asfalten i og man skal jævnlige stampe massen sammen ellers vil det synke. Sørg derfor også med at afslutte med at asfalten ligger

som en lille høj, så der ikke kommer en lunke, når der køres hen over lapningen.

Jf. Lov om private fællesveje er det ejerne af de tilstødende matrikler, der har forpligtelsen til drift og vedligehold af private fællesveje.

Dette ansvar kan så formelt være placeret hos den lokale grundejerforening, men der er ingen garanti for dette. Vær opmærksom på, hvem der rent faktisk har forpligtelsen.

Hvis du selv har forpligtelsen, så kontroller med dit forsikrings-selskab, at det også dækker dit ansvar for vejbanen, såfremt der sker en skade, som du bliver erstatningsansvarlig for.

Endelig skal man være opmærksom på, at det forhold, at man har ansvar for drift- og vedligehold af vejbanen, IKKE i sig selv er ensbetydende med, at man så også har ansvaret for kloakker nedunder vejbanen.

Regnvandsbrønde i vejen anses som del af vejbanens installationer, så her vil man typisk have ansvaret ned til det såkaldte grenstik på kloakken.

EU dropper krav om efterisolering

Danske boligejere kan ånde lettet op. EU forhandlere blev på et møde enige om at droppe det foreslåede krav om at 15 procent af de dårligst isolerede boliger skulle efterisoleres, så de rykkede to energiklasser op inden for få år. I stedet er kravet om energiforbedringer nu lagt over på de enkelte medlemsstater, der skal reducere energiforbruget i boligmassen med 16 procent inden 2030 og 20 procent inden 2035, og det kan betyde en tilskudsordning i stil med den tidligere boligjob-ordning, lyder det fra Dansk Håndværk.

- Vi kender ikke alle detaljerne endnu, men de krav, man er enige om, er stadig en stor opgave, som vil betyde, at håndværksvirksomhederne får travlt. Vi går ud fra, at det offentlige stadig skal gå foran med efterisolering og renovering af deres bygninger. Men der skal også forbedres væsentligt på de private boliger. Jeg går ud fra, at det skal ske med en tilskudsordning frem for tvang, lyder det fra arbejdsgiverdirektøren.

Tilskudsordning må være på vej

Når EU kommissionen efter hårde forhandlinger blev nødt til at droppe kravet om tvangsforbedringer af boligmassen, skyldes det først og fremmest modstand fra den tyske regering. Her ville man ikke stille så vidtgående krav til de private boligejere. Men det vil fortsat være en omfattende udfordring at nå det mål, man nu har vedtaget:

- Det er naturligvis godt for ejerne af de dårligste bygninger, at de ikke bliver tvunget til

at bruge flere hundrede tusinde kroner på at energirenovere. Nu er det op til staten at beslutte, hvordan de vil opnå de aftalte besparelser indenfor en overskuelig årrække. Og det vil helt sikkert kræve, at politikerne kommer i gang med at gentænke en form for håndværkerfradrag, lyder det fra Morten Frihagen, der er direktør i Dansk Håndværk.

EU kommissionen havde oprindeligt foreslået at hvert land skulle sikre, at de 15 procent af de dårligst isolerede bygninger inden 2030 skulle renoveres, så deres energimærke rykkede mindst to klasser op. Men forhandlinger mellem kommissionen, EU parlamentet og de nationale regeringer i betød altså, at det krav nu er faldet bort og erstattet af et overordnet krav til hver enkelt medlemsstat.

Kilde: Pressemeldelse fra Dansk Håndværk



Alle 2020 vurderinger kan udsendes i 2024

Det er muligt at udsende de nye 2020-vurderinger til boligejerne inden årets udgang med stram styring, en proaktiv indsats og en række tiltag. Det konkluderer It-tilsynet i deres trykprøvning af tidsplanen.

Med en proaktiv indsats, stram styring og en række mitigerende tiltag har samtlige danske boligejere fået deres 2020-vurdering inden årets udgang. It-tilsynet vurderer i deres trykprøvning af tidsplanen, at det er muligt, hvilket forligskredsen på ejendomsområdet netop er orienteret om.

”Der er kommet skub i udsendelsen af de endelige 2020-vurderinger. It-tilsynet vurderer nu, at det er muligt at få dem alle sammen ud i 2024. Det kan forhåbentligt give det momentum, boligejerne har ventet på. Jeg følger naturligvis arbejdet meget tæt – og viser det sig, at der er brug for yderligere tiltag, så er jeg klar til at se på det”, siger skatteminister Jeppe Bruus.

It-tilsynets konklusion kommer efter, at ca. 350.000 yderligere boligejere har fået en ny 2020-vurdering de seneste tre måneder, hvor Vurderingsstyrelsen som noget nyt også er påbegyndt udsendelsen af nye vurderinger til sommerhuse, der hidtil ikke har været omfattet af de udsendelsesbølger, der har

været gennemført. I løbet af foråret påbegyndes udsendelsen af vurderinger til ejerlejligheder, og de sidste ejerboliger vil modtage deres nye 2020-vurdering inden udgangen af 2024.

I it-tilsynets trykprøvning fremgår det dog, at der fortsat er tale om et højrisikoprogram og en stram tidsplan – og det kræver en proaktiv indsats, stram styring og en række mitigerende tiltag, hvis det skal lykkes at få alle 2020-vurderingerne ud i 2024.

Rettelser, som Vurderingsstyrelsen foretager i forbindelse med sagsbehandlingen af 2020-vurderinger, bliver medtaget i de foreløbige 2022-vurderinger. Det betyder, at de foreløbige 2022-vurderinger rettes til i takt med, at Vurderingsstyrelsen sender 2020-vurderingerne ud i løbet af 2024.

Når boligejerne får deres nye vurdering, modtager de samtidig et tilbud om kompensation, hvis der er betalt skat af en for høj vurdering i årene 2011-2020. Vurderingsstyrelsen har indtil videre udsendt tilbud om kompensation af ejendomsskat for ca. 3,5 mia. kr.

Kilde: Skatteministeriet