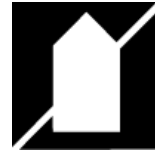


Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



Att.: Sofie Christensen og Christian Deichmann Haagerup

Alene fremsendt pr. e-mail:
Boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk
cc: sofchr@erst.dk og chrdei@erst.dk

22. maj 2018
Juridisk konsulent, advokat
Mette Haagensen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

Vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (valuarvurdering)

Erhvervsstyrelsen har sendt udkast til bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (valuarvurdering) i høring. Der er et stort behov for mere retvisende valuarvurderinger, og Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at der er behov for mere detaljerede regler, der både kan ensrette og forklare fremtidige valuarvurderinger. Udkastet til bekendtgørelse med tilhørende vejledning er gennemarbejdet og et stort og vigtigt skridt i den rigtige retning. Udkastet giver derfor kun anledning til at gøre opmærksom på følgende meget få punkter:

1. Standardskabelon for valuarvurderinger

Der er som nævnt i Ejendomsforeningen Danmarks tidligere høringssvar behov for, at der bliver udarbejdet en bindende standardskabelon til brug for udarbejdelse af valuarvurderinger, således at det vil være nemmere for revisorer, advokater og administratorer at sammenligne valuarvurderinger og dermed kontrollere, om den enkelte vurdering lever op til de fastsatte normer. En skabelon er endnu ikke udarbejdet, så det foreslås derfor, at der i bekendtgørelsen optages en bestemmelse om, at Ministeren på eget initiativ eller efter indstilling fra de relevante erhvervsorganisationer kan autorisere en standardskabelon.

2. Dokumentationskrav

Det er anført i bekendtgørelsen § 3, stk. 1, litra b, at valuaren skal have mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme. Derudover er det anført i bekendtgørelsen § 3, stk. 1, litra d, at valuaren skal have et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme. I vejledningen har man gentaget, at valuaren skal kunne dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af

boligudlejningsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark anerkender behovet for, at der bliver strammet op på både de formelle uddannelseskrav og kravene til praktisk erhvervs erfaring, men det vil være hensigtsmæssigt, hvis Erhvervsstyrelsen gjorde sig nogle overvejelser om, hvordan kravene til erhvervs erfaring og markedskendskab kan/skal dokumenteres.

3. Særlige forudsætninger

I vejledningen under punkt 3 Vurderingstemaet, er der i punktet "udlejningsejendom" anført, at vurderingen skal baseres på nogle særlige antagelser, som er gennemgået i punkt 4 Særlige forudsætninger. I den forbindelse er det angivet, at en vurdering, der fraviger vurderingstemaet ikke opfylder kravene til en vurdering efter andelsboligforeningsloven.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at det er vigtigt, at valuaren tager hensyn til ejendommens særlige forudsætninger ved vurderingen af ejendommen. For at lette spillet mellem valuar og andelsboligforening samt for at sikre, at valuaren modtager alle de relevante informationer om ejendommen, foreslår vi, at der laves en standardformular til brug for bestilling af valuarvurderinger, hvori det på forhånd er listet op, hvilke særlige forudsætninger, det er nødvendigt at valuaren bliver oplyst om.

4. Særlige forudsætninger nr. 4) Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring

I overskriften er anført "Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejevarende iht. lejelovgivningen". Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at individuelle moderniseringer udført og bekostet af andelshavere ikke kan kapitaliseres i valuarvurderingen, fordi sådanne individuelle forbedringer skal håndteres efter særreglen i ABL § 5, stk. 12, og det derfor ville være i strid med maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, hvis disse forbedringer både blev indregnet i valuarvurderingen og efterfølgende individuelt tillagt værdien for den enkelte andelsbolig.

Begrundelsen for særreglen i vejledningen er imidlertid anført som "Ved et salg af foreningens ejendom, kan foreningen i sagens natur kun råde over det, der tilhører foreningen, så en investor overtager som udgangspunkt ikke ejendomsretten til andelshaverens individuelle forbedringer og disse vil allerede af denne grund heller ikke være lejevarende for investor." Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at denne begrundelse er misvisende, og bør præciseres, så retsskabelse ikke søges dannet på et forkert grundlag.

Investor kan overtage ejendommen på to måder. Den første er ved en frivillig likvidation af andelsboligforeningen, hvor andelsboligforeningen sælger ejendommen til investor. Den

anden mulighed er ved konkurs, hvor konkursboet sælger ejendommen til investor. I begge tilfælde er der tale om salg af ejendommen med alt hvad der er af nagelfast i ejendommen. Det vil sige, at Investor betaler for ejendommen og herunder også evt. individuelle forbedringer i de forskellige lejligheder, idet individuelle forbedringer er nagelfaste. Dette har man også kunnet se afspejlet i prisen i praksis ved salg til investor, og det stemmer overens med princippet i lejelovens § 62a, hvor udlejer overtager ejendomsretten til forbedringer, som en lejer udfører i lejligheden i lejeperioden.

5. Særlige forudsætninger nr. 4) Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring

I fjerde afsnit under særlige forudsætninger nr. 4 henvises der til vurderingsrapporten i afsnit 12, hvor der skal fremgå en angivelse af værditilvækst som følge af de foreningsejede altaner. Umiddelbart er der ikke angivet noget om værditilvækst for foreningsejede altaner i afsnit 12.

Spørgsmålet om altaner er særligt vigtigt i praksis, da det har betydning for beregning af andelskronen. Den sparsomme oplysning om altaner under særlige forudsætninger og den manglende uddybning i afsnit 12 vurderingsrapporten medfører, at det ikke er klart, hvad der skal ske med altanerne.

Ejendomsforeningen Danmark anbefaler, at der laves en samlet vurdering af hele ejendommen inklusiv alle altaner, og at værdien af de individuelle altaner anføres som en selvstændigt opgjort post, som administrator kan trække ud ved beregning af andelskronen.

6. Øvrige forhold

I vejledningens punkt 9 er det i første afsnit anført vedrørende hjemfaldsforpligtelser, at hvis man skønner en hjemfaldsforpligtelse er uden betydning for ejendommens værdi, kan man se bort fra den i sine beregninger.

Ejendomsforeningen Danmark anbefaler at det anføres, at hvis der er en hjemfaldspligt og man ser bort fra den, så er der notepligt, så det fremgår af valuarvurderingen, at man har taget hensyn til hjemfaldspligten.

Venlig hilsen

Morten Østrup Møller
Juridisk direktør