

Sagsnr.  
2021 - 1170

Doknr.

Dato  
11-02-2021

### Kære Anders Gade Jeppesen

Tak for din mail af 19. januar 2021 om fastholdelse af valuarvurderinger. Du beskriver en situation, hvor en valuarvurderet andelsboligforening inden den 1. juli 2020 indhenter en ny valuarvurdering, som aldrig benyttes til fastsættelse af andelskronen, men hvor notekravet i andelsboliglovens § 5, stk. 3, 2. pkt., overholdes. Foreningen indhenter en ny valuarvurdering den 1. juli 2021 og benytter denne til fastsættelse af andelskronen. Du spørger, om det herefter vil være muligt at benytte den fastholdte, men endnu ikke benyttede vurdering indhentet inden den 1. juli 2020.

Det bemærkes indledningsvist, at ministeriet alene kan udtale sig vejledende om lovgrundlaget, idet den endelige fortolkning af lovgivningen hører under domstolene.

Bestemmelsen om fastholdelse af valuarvurderinger blev indsat i andelsboliglovens § 5, stk. 3, ved lov nr. 819 af 9. juni 2020, og har til formål at sikre, at andelshavere i foreninger, som vælger at fastholde en valuarvurdering, ikke oplever et fald i den maksimalpris, som andelshaverne lovligt kan sælge deres andel for, som følge af den samtidige ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter bestemmelsens første punktum kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig valuarvurdering eller en offentlig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at *"andelsboligforeningen f.eks. kan vælge at fastholde den senest udarbejdede valuarvurdering inden lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 eller den seneste offentlige ejendomsvurdering til brug for efterfølgende værdiansættelser efter lovens ikrafttræden."*

Det er endvidere i lovbemærkningerne anført, at *"vurderingen fastholdes nominelt, hvilket betyder, at det er den i den fastholdte vurdering anførte ejendomsværdi, der kan anvendes som ejendomsværdi ved fastsættelse af andelsværdien."*

Herudover fremgår det af lovbemærkningerne, at *"det ikke er krav for fastholdelse, at vurderingen er lagt til grund for godkendelse af andelsværdier på generalforsamlingen. Dette indebærer, at bestemmelsen f.eks. giver mulighed for at fastholde den senest indhentede valuarvurdering, der er anvendt til at fastsætte andelsværdier. Dette indebærer endvidere, at andelsboligforeninger, som anvender den offentlige vurdering til fastsættelse af andelsværdier, vil kunne fastholde en gyldig valuarvurdering,*



*som foreningen har fået udarbejdet inden den 1. juli 2020, til f.eks. brug for kontrol af den offentlige vurdering. En sådan indhentet og fastholdt valuarvurdering vil efter bestemmelsen kunne bruges til værdiansættelse på et senere tidspunkt.”*

Efter bestemmelsens første punktum, andet led, gælder en fastholdelse kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Det fremgår at lovbemærkningerne, at *”hvis en forening, der har fastholdt en gyldig vurdering, på et tidspunkt efter den 1. juli 2020 vælger at fastsætte andelsværdien efter en ny vurdering, fordi denne måtte være mere gunstig end den fastholdte vurdering, vil det ikke længere være muligt at gå tilbage til den fastholdte vurdering.”*

Efter bestemmelsens andet punktum kan en valuarvurdering, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, alene fastholdes efter bestemmelsen i første punktum, hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020.

Bestemmelsen indeholder et dokumentationskrav, der skal sikre entydig identifikation af den valuarvurdering, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, og som fastholdes.

Det er i høringsnotat af 20. april 2020 til lovforslaget anført, at bestemmelsen om notekrav for at fastholde en valuarvurdering, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdien, fx giver *”mulighed for, at en forening, der anvender den seneste offentlig vurdering, kan indhente en valuarvurdering, som vil kunne fastholdes og bruges til værdiansættelse på et senere tidspunkt.”*

Af høringshøringsnotatet fremgår i øvrigt, at der ikke er fastsat en frist for hvornår fastholdelse skal ske. For foreninger, der anvender valuarvurdering og den seneste offentlige vurdering, vil der senest ved den først kommende generalforsamling efter lovens ikrafttræden blive taget stilling til fastholdelse. Foreninger, der anvender den seneste offentlige vurdering eller anskaffelsessummen, og som vælger at indhente en valuarvurdering inden lovens ikrafttræden uden at anvende denne, skal via en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring dokumentere, at vurderingen er indhentet inden lovens ikrafttræden. Notekravet betyder, at foreningen vil kunne fastholde og anvende vurderingen senere (ud over de 18 måneders gyldighed), hvis betingelserne for dokumentation er opfyldt.

#### *Ministeriets vurdering*

Det er ministeriets vurdering, at andelsboliglovens § 5, stk. 3, giver mulighed for at fastholde gyldige valuarvurderinger og offentlige vurderinger foretaget inden den 1. juli 2020 med henblik på fastsættelse af andelsværdier. Fastholdelsen kan ske i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Muligheden for at fastholde en gyldig valuarvurdering, der ikke er lagt til grund for andelsværdien er i lovbemærkningerne alene omtalt i forbindelse med andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering.

Bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 3, 2. pkt., indeholder et dokumentationskrav og det er ministeriets vurdering, at muligheden for at fastholde valuarvurderinger, der ikke er anvendt til fastsættelse af andelsværdier, alene vil finde anvendelse i



forhold til offentligt vurderede andelsboligforeninger, så disse kan indhente en valuarvurdering og ved opfyldelse af dokumentationskravet fastholde denne til senere brug uden at skulle overgå til at fastsætte andelsværdier efter valuarvurderingsprincippet på den førstkommende generalforsamling.

Det bemærkes afslutningsvis, at det er den enkelte andelsboligforening, der på generalforsamling i forbindelse med godkendelse af foreningens regnskab og andelsværdiberegning tager stilling til om foreningen ønsker at fastholde en valuarvurdering.

Med venlig hilsen

Peter Møller  
Chefkonsulent