

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. august 2022

J.nr. 2021-2217

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om tilpasning af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Godt med et grundigt forarbejde

Lovforslaget bygger på et grundigt udvalgsarbejde, der har inkluderet en række relevante, eksterne aktører. EjendomDanmark skal kvittere for, at Indenrigs- og Boligministeriet har valgt denne fremgangsmåde i det lovforberedende arbejde. Det er med til at skabe mere gennemsigtighed, ligesom det er med til at sikre en grundigere inddragelse og forberedelse.

God hensigt og rigtig retning, men behov for præciseringer

Lovforslaget er overordnet fint, og hensigten – at skabe mere klarhed om værdiansættelsesprincipperne for andelsboliger – stiller EjendomDanmark sig meget positiv overfor.

Der er i lovforslagets konkrete elementer dog behov for visse præciseringer, hvis lovforslaget til fulde skal kunne leve op til sin hensigt om at skabe klarhed om værdiansættelsen rundt om i landets mange andelsboligforeninger og blandt potentielle andelshavere. F.eks. er der behov for i endnu højere grad at tydeliggøre forskellen mellem regnskabsdelen, der følger årsregnskabslovens regler, og andelsværdiberegningen, der følger andelsboliglovens regler, ligesom der er behov for i endnu højere grad at klargøre reglerne for andelsboligforeningernes brug af nettoprisindeksering i den løbende regulering af værdien.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

Den senest ansatte ejendomsværdi og nettoprisindeksering

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c erstattes af en ny formulering med henvisning til "den senest ansatte ejendomsværdi", og at denne ejendomsværdi "kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører" (forslagets § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for en præcisering af hvad, der menes med "senest ansatte ejendomsværdi" og dermed af hvad grundlaget for den i bestemmelsen tilladte nettoprisindeksering er. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor der efter 2012 er foretaget en omvurdering af ejendommen. Her kan "den senest ansatte ejendomsværdi" og muligheden for nettoprisindeksering med den foreslåede ordlyd give anledning til tvivl om hvilken konkret ejendomsværdi, der kan anvendes, og i hvilket omfang denne kan nettoprisindekseres fra 2012 eller fra tidspunktet for omvurderingen.

Er der foretaget en omvurdering eller opdatering af ejendomsvurderingen efter 2012, vil dette som oftest være et resultat af ændringer i areal eller anvendelse/status f.eks. ved udvidelse af ejendommens beboelsesarealer, omdannelse af erhverv til bolig eller lignende; der kan også være tale om nybyggeri opført efter 2012, men inden 30. september 2020. Den nye vurdering / omvurderingen vil dog fortsat være foretaget med udgangspunkt i 2012-prisniveau og bør derfor også betragtes som en 2012-vurdering med deraf følgende mulighed for nettoprisindeksering fra 2012. Dette underbygges også af, at hvis ejendommen har en offentlig ejendomsvurdering, er tale om en ejendomsværdi tilbagediskonteret til 2012-værdi.

Da det samtidig må antages, at det er den senest daterede og modtagne ejendomsværdi, der afspejler de aktuelle og faktiske forhold på ejendommen, bør det være denne ejendomsværdi, der lægges til grund for nettoprisindekseringen.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale at præcisere bestemmelsen, således der ikke er tvivl om, at foreninger, der vælger at anvende "den senest ansatte ejendomsværdi" i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, vil kunne nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi fra 2012.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det i forslaget er uklart, hvordan det skal håndteres, hvis der fremover foretages ændringer på ejendommen

(f.eks. nedlæggelse af altaner, udvidelse eller omdannelse af arealer, frasalg af grundareal m.v.). der tidligere kunne have udløst en omvurdering og deraf regulering af ejendomsværdien. EjendomDanmark har forhørt sig om denne problemstilling hos Vurderingsstyrelsen, men afventer stadig styrelsens tilbagemelding.

- EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet evt. i samarbejde med Vurderingsstyrelsen tager stilling hertil og på den baggrund tilpasser lovforslaget.

EjendomDanmark vurderer desuden, at formuleringen om, at der "kan" foretages nettoprisindeksregulering giver anledning til et behov for uddybende bemærkninger i lovforslaget. Formuleringen "kan reguleres én gang årligt" lægger nemlig op til en mulig regulering, men ikke nødvendigvis en automatisk regulering. Det er således uklart, om en andelsforening selv frit kan afgøre i hvilket omfang, de vil nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi, herunder om det er muligt at anvende udvalgte nettoprisindekstigninger, men fravælge andre. Dette skaber en situation, der potentielt er temmelig ugenomsigtig for såvel eksisterende andelshavere, kommende andelshavere samt professionelle aktører som administratorer, advokater, pengeinstitutter, revisorer og andre.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at såfremt der foretages en nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi, da skal oplysning herom samt beregningen (mellemregningen) fremgår af samme note som andelsværdiberegningen i regnskabet. Dette for at gøre muligt at udlede hvilken ejendomsværdi med eventuelle reguleringer, der er anvendt ved beregning af andelsværdien, samt om og i hvilket omfang der er foretaget den i bestemmelsen omtalte mulige nettoprisindeksregulering.

EjendomDanmark vurderer også, at der i lovforslaget er behov for at forholde sig til den situation, hvor nettoprisindekset er faldende. Hvordan forholder man sig til den – muligvis teoretiske – situation, hvor nettoprisindekset i oktober 2023 er faldet i forhold til oktober 2022, men efterfølgende stiger igen i oktober 2024. Kan foreningen her selektivt vælge kun at nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi, når nettoprisindekset er positivt? Herunder undlade at regulere ned, når nettoprisindekset er negativt, for så at genoptage reguleringen igen, når nettoprisindekset er positivt?

- EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet tager stilling til denne situation og på baggrund heraf tilpasser bemærkninger. I den forbindelse bør man og tilføje til bemærkningerne,

at overgrænsen for maksimalprisen efter en indekseret offentlig vurdering indeholder den fulde udvikling i indekset fra 2012 til tidspunktet for vedtagelsen af den ændrede maksimalpris.

EjendomDanmark vurderer også, at de foreslåede regler skaber et behov for at styrke gennemsigtigheden i andelsforeningernes valg af værdiansættelse. Dette skyldes især hensynet til gennemsigtigheden af maksimalprisreglerne.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i bemærkningerne til bestemmelsen anføres, at andelsforeningerne, der gør brug af § 5, stk. 2, litra c, skal angive dette i andelsværdiberegningen (i noten i regnskabet). Andelsforeningen bør i dette tilfælde uddybe, hvorledes værdiansættelsen er sket, herunder om og i hvilket omfang den senest anvendte ejendomsværdi er nettoprisindekseret og hvordan.

Andelsværdiberegning og årsregnskab

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at "der med den foreslåede ordning ikke opstår en hindring med årsregnskabsloven" (side 7, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at dette umiddelbart er korrekt, men at bemærkningerne på dette punkt er formuleret en smule upræcist og derfor kan danne grundlag for unødigt forvirring. Ifølge Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning kan andelsboligforeninger i årsregnskabs balance alene værdiansætte ejendommen til den oprindelige kostpris eller dagsværdi. En forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 måneder til 42 måneder i andelsboligloven til brug for værdiansættelse af ejendommen i andelsværdiberegningen, medfører således ikke, at den samme valuarvurdering kan anvendes til fastsættelse af dagsværdien hen over 3 år i årsregnskabs balance.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b alene har betydning for andelsværdiberegningen.

Fastfrysningsordning

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at "den foreslåede ordning, hvori gyldighedsperioden på valuarvurderinger forlænges, ændrer ikke andelsboliglovens § 5, stk. 3, hvorfor fastfrosne valuarvurderinger fortsat kan fastholdes i tidsubegrænset tid, såfremt bestemmelsens betingelser er opfyldt" (side 9, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning bør uddybes, så det bliver entydigt klart, at der er forskel mellem fastfrysningsordningen og den foreslåede ordning.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder ikke er at sammenligne med eller at betragte som en supplerende fastfrysningsordning som den, der blev indført i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

"2012-ansatte vurdering" hhv. "senest ansatte vurdering"

Indenrigs- og Boligministeriet anvender betegnelsen "den 2012-ansatte vurdering" flere steder i bemærkningerne (side 13, 20 og 21, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at det er inkonsekvent og kan skabe unødigt forvirring, at man i bestemmelsen bruger betegnelsen "den senest ansatte vurdering", og i bemærkningerne anvender betegnelsen "den 2012-ansatte vurdering".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i lovforslaget konsekvent gør brug af betegnelsen "den senest ansatte vurdering".

Frivillighed i anvendelsen af valuarvurdering i tre år

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at det er frivilligt, "hvorvidt foreningen ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om de ønsker at få foretaget en ny årligt, som de gør i dag" (side 19, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, om foreninger, der vælger at indhente en ny valuarvurdering årligt, kan vælge at benytte og således genbruge en stadig gyldig valuarvurdering fra året før, hvis det f.eks. viser sig, at den nye vurdering er faldet i værdi ift. vurderingen fra året før. Da overdragelse af en andelsbolig altid skal ske under iagttagelse af den lovbestemte maksimalpris i andelsboliglovens § 5, stk. 1, er en forening forpligtet til at regulere andelsværdien mellem to generalforsamlinger, såfremt der er fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelenes værdi, herunder bl.a. en ny lavere valuarvurdering, jf. bl.a. U2013.1076H. Det er i dette tilfælde uden betydning, at valuarvurderingen anvendt som grundlag for andelsværdiberegningen stadig er gyldig.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, Indenrigs- og Boligministeriet tager stilling til dette problem og præciserer bemærkningen i overensstemmelse hermed. Det bør således i bemærkningen præciseres,

hvorvidt foreningerne i de tilfælde, hvor foreningen vælger at indhente en ny valuarvurdering hvert år, vil være forpligtet til at anvende den nyeste vurdering som grundlag andelsværdiberegningen, eller om foreningen kan vælge at anvende den ældre, stadig gyldige og eventuelt højere valuarvurdering, med den deraf følgende risiko for overpris iht. andelsboliglovens § 5, stk. 1, såfremt faldet i valuarvurderingen har en væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi.

Ikrafttræden af den forlængede gyldighedsperiode for valuarvurderinger

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "den forlængede gyldighedsperiode for valuarvurderinger gælder for valuarvurderinger, der udarbejdes efter lovens ikrafttræden" og at der med dette menes, at "valuarvurderinger, der er udarbejdet frem til år 2022, har en gyldighedsperiode på 18 måneder, mens valuarvurderinger, der udarbejdes fra 2023 og frem, har en gyldighedsperiode på 42 måneder" (side 20, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering kan skabe forvirring om håndtering af de valuarvurderinger, der indhentes til regnskabsåret 2023. Disse vurderinger påbegyndes nemlig ofte i kalenderåret 2022, men færdiggøres og underskrives og dateres i 2023.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres, så det bliver tydeligt, at sådanne valuarvurderinger, der er udarbejdet til regnskabsåret 2023, er at anse som udarbejdet i 2023 og dermed har en gyldighedsperiode på 42 måneder. Dette vil også bringe bemærkningen i mere åbenlys overensstemmelse med bemærkningen om, at denne valuarvurdering kan danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue på typisk tre generalforsamlinger i foråret 2023, 2024 og 2025.

Eksempler på nettoprisregulering

Indenrigs- og Boligministeriet angiver nogle eksempler på brugen af lovforslagets regler om nettoprisregulering (side 21, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at det er yderst positivt med eksemplerne, men at det ville styrke forståelsen og brugen af lovforslaget yderligere, hvis der også blev indsat eksempler på de mere skæve tilfælde, eksempelvis hvor foreningen vælger en delvis eller udvalgt indeksering, såfremt dette anses for muligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i lovforslagets bemærkninger indsættes yderligere et par eksempler på brugen af reglerne om nettoprisregulering.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør