



**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1066 København K

**26-02-2025**

J.nr. 2024-6526

Politisk Konsulent  
Mathias Green  
+45 9340 3008  
mag@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

Nedenfor findes først vore overordnede bemærkninger til lovforslaget efterfulgt af bemærkninger til forslagets enkeltdele. EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

Helt overordnet er det EjendomDanmarks opfattelse at de foreslåede tilpasninger af skemaer er positive, og er i overensstemmelse med den nye mulighed for værdiansættelse af ejendommen, jf. ABL § 5, stk. 2 litra D.

Som et led i de generelle bestræbelser på at reducere mængden af administration og bureaukrati er det vores opfattelse, at det ville være formålstjenesteligt enten at fragå brugen af bilag 4 eller at lave en kraftig reduktion i dens omfang. Det er vanskeligt at se værdien i praksis i dette ekstra skema, da alle punkterne, med undtagelse af punkt L1 om vedligeholdelsesplan - som af mange andre årsager allerede bør være andelshaverne bekendt - i forvejen fremgår, som en del af årsregnskabet. Det er derfor en unødigt administrativ byrde, samt et ressource-spild for andelshaverne, at der dårligt skal udarbejdes et sådant bilag som nærmest helt er dækket af foreningens årsregnskab.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at bilagets unikke dele indarbejdes i de øvrige, og/eller helt fragår.

### **Bemærkninger til forslagets enkeltdele**

EjendomDanmark skal påpege følgende konkrete forhold, der er relevante at overveje i relation til bekendtgørelsen og dens anvendelse:

*Bilag 1 - Feltet C2*

Vi bemærker, at det bør overvejes at gøre plads til en todeling af feltet, i det der er nogle foreninger, der ikke har én fordelingsnøgle, men fx fordeler en del af udgifterne ligeligt og en anden del efter fordelingsnøgle, som i praksis er lig de muligheder, der er anført i skemaet. Andelsboligforeningen - eller i praksis administrator – skal i de tilfælde anvende feltet andet, og manuelt indskrive en tekst. Det ville fremme overblik, hvis det blot kunne se ved en afkrydsning.

*Bilag 1 - Feltet P*

Vi kan konstatere, at teksten i felt P er ændret fra: *"Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)"* til *"Friværdi (ejendommens regnskabsmæssige værdi sammenholdt med prioritetsgælden)"*

Vi vil i den sammenhæng henlede opmærksomheden på, at den regnskabsmæssige værdi kan være anskaffelsessummen, som i nogle tilfælde (særligt de ældre foreninger) vil være en sum, som er væsentligt lavere end dagsværdien. I de tilfælde vil "Friværdien" blive en negativ størrelse, og den er næppe et udtryk for den reelle friværdi i ejendommen. Det er vanskeligt, at få øje på værdien af et sådan felt, som nøgletal. Der må i den sammenhæng peges på, at nogle foreninger, der har valgt at fastholde en valuarvurdering fra før 1. juli 2020, netop har skiftet over til at bruge anskaffelsessummen, som regnskabsmæssigværdi.

Men der vil også være en udfordring i, at de foreninger, der benytter en fastholdt vurdering, måske så netop ikke har en aktuel dagsværdi. Et alternativ kunne være, at den indekserede offentlige vurdering benyttes, som udgangspunkt.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green  
Politisk Konsulent