

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1066 København K

22-04-2025

J.nr. 2024-5849

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

Bemærkninger til høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger. Nedenfor findes først vore bemærkninger til vejledningen.

Bemærkninger til vejledningen enkeltdele

EjendomDanmark skal påpege følgende konkrete forhold, der er relevante at overveje i relation til vejledningen og dens anvendelse. Vores bemærkninger følger de vejledningen anvendte overskrifter og punktopsætninger:

1.2 Beboelseslejlighed/andelslejlighed

Det er efter vores opfattelse tale om en god forklaring og afklaring i afsnittet. EjendomDanmark skal det til trods opfordre til, at man blot anvende betegnelsen "andelsbolig", og lade det forklare, at der kan være tale om en lejlighed i en etageejendom, et rækkehus, fritliggende hus m.v. Derved undgår man at skulle omtalte alle andelsboliger som lejligheder.

Derfor foreslår EjendomDanmark at vejledningen generelt tilpasses således at der generelt anvendes den bredere betegnelse "andelsbolig" således at det er klart at en sådan kan være både etagebyggeri, rækkehus mv.

2. Maksimalprisbestemmelsen

Afsnittet angiver en afgrænsning af bestemmelsens anvendelsesområde, og der er fokuseret på sondringen imellem erhverv og beboelse. Der bør efter vores opfattelse også indarbejdes en omtale af en andelsboligforenings lejeboliger. De fleste andelsboligforeninger vil med overvejende sandsynlighed indeholde ind til flere lejeboliger. Sætningen: "*Bestemmelsen finder alene anvendelse for andelsboliger – altså beboelsesenheder i en andelsboligforenings ejendom*" er misvisende, da den netop ikke gælder for alle beboelsesenheder i en andelsboligforening. Det er flere gange i litteraturen omtalt, at bestemmelsen ikke gælder ved overdragelse af en tidligere lejebolig. Derimod gælder der formentlig en begrænsning i de almindelige foreningsretlige grundsætninger, og Graven Nielsen antager, at bestemmelsen gælder analogt.

Da der er tale om en vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, så bør dette væsentlige område med lejeboliger i andelsboligforeningerne omtales i vejledningen.

Derfor foreslår EjendomDanmark at afsnittet tilpasses som beskrevet, så det fremgår tydeligt at reglerne finder anvendelse ved overdragelse af beboelsesandele.

Begreber:

I pkt. 3) er omtalt "tab", men det sædvanlige begreb er "fradrag", hvilket vi vil opfordre til bliver brugt.

Sidste sætning i afsnittet er misvisende: *"Hertil kan tillægges prisen for tilpasset eller installeret inventar, jf. punkt 12."*, fordi det ikke er noget, der "kan tillægges", men er noget som *indgår* og er en del af maksimalprisen (Se også nøgleoplysningsskemaerne). Derudover mangler der et "særligt", som er væsentligt i denne sammenhæng, da det netop kun er når det er særligt tilpasset/installeret, at det skal indgå i overdragelsen. Dette fremgår af punkt 12, men bør også omtales sådan i dette punkt for at undgå forvirring.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at afsnittet tilpasses så der er overensstemmelse imellem vejledning og øvrige regler på området. Af nøgleoplysningsskemaet fremgår maksimalprisen, som bestående af fire poster: Z3 (Boligens andelsværdi), Z4 (Værdien af individuelle forbedringer i boligen, Z4 (Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand og Z6 Værdien af tilpasset inventar, som kan kræves overtaget

3. Værdien i andelsboligforeningens formue

Korrektur: I anden linje er der angivet, at der er tre metoder – men efter lovændringerne er der nu fire.

3.2 Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdiansættelsesmetode.

Da der nu skal udarbejdes nøgletalsoplysninger som skal indgå i årsregnskabet, og det derved krydses af hvilken metode, der finder anvendelse, så vil det næppe kunne forekomme særlig ofte.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet forkortes, således at det i højere grad afspejler omfanget af anvendelsen.

3.3 Nettoformueprincippet

Sætningen: *"Ved salg af en andel, og opgørelsen af maksimalprisen, fordeles nettoformuen mellem andelshaverne efter andelsboligens fordelingstal."* Står lidt alene, og der savnes en uddybning af, hvad der menes med "fordelingstal", særligt når der i andelsboligforeninger netop ikke sædvanligt er fordelingstal. Fordelingstal er sædvanligvis noget, der benyttes i ejerforeninger.

EjendomDanmark er af den opfattelse at ville være bedre at anvende et andet begreb, fx "fordelingsnøgle", herunder en afklaring af at det kan være indskud, kvadratmeter etc.

Der gøres afslutningsvist opmærksom på behandling af renteswaps-aftaler, og der henvises til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning og udtalelse fra marts 2021. I den sammenhæng henledes opmærksomheden også på Indenrigs- og boligministeriets udtalelse af 5. november 2021 (sagsnr. 2021-5705), som ligeledes kunne inddrages.

4. Anskaffelsessummen

EjendomDanmark vil opfordre til, at der henvises konkret til relevante bestemmelser i andelsboligforeningsloven, så det mere tydeligt af vejledningen vil fremgå "hvorfors". Fx ABL § 5, stk. 2: *"dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom"*. Her blot som en afslutning på andet afsnit, hvor der kunne tilføjes: " jf. ABL § 5, stk. 2."

4.1 Beregning

Det er en meget begrænset vejledning omkring, hvad der skal forstås ved "købesummen".

EjendomDanmark skal derfor foreslå at dette punkt bliver foldet mere ud med yderligere afklaringer og præciseringer. Herunder gerne flere eksempler på, hvad der kan/ikke kan medregnes.

5.1.1 Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Det bemærkes, at der med henvisning til U2013.1076H er angivet, at valuarvurderingen ikke kan anvendes, hvis ejendommens værdi er faldet væsentligt.

Særligt om orienteringspligten og stigning i ejendommens værdi

I branchen er der efter U2024.2099H kommet et øget fokus på orienteringspligten i ABL § 6c, stk. 1 nr. 4, som bør omtales i vejledningen.

Det bemærkes, at der ikke alene i forbindelse med valuarvurderingerne kan være dette behov, men også efter muligheden for prisindekseret offentlig vurdering, hvorefter man kender stigning af ejendommens værdi allerede omkring 10.-15. november hvert år.

EjendomDanmark skal derfor foreslå at det klart uddybes hvordan der i visse situationer kan ske forhold der pålægger bestyrelsen en orienteringspligt over for de øvrige andelshavere, særligt med henvisning til situationer hvor værdien er steget relativt til forrige vurdering.

5.1.2 Forholdet til årsregnskabsloven

Der omtales forhold til årsregnskabsloven og valuarvurdering, men det fremgår ikke klart, hvad der er formålet med afsnittet. Der påpeges flere problemstillinger, som vil kunne få betydning for prisfastsættelsen, særligt det, at valuarvurderingerne ikke kan anvendes i flere år til årsregnskaberne. Der savnes vejledning til løsninger.

Der henvises i sidste afsnit til ændring af valuarvurderingernes gyldighedsperiode, hvilket skete i 2024, og der savnes en henvisning til denne ændring og bemærkningerne, som fremgår af L 111 Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

EjendomDanmark foreslår derfor, at afsnittet uddybes således, at det er klart, hvad der er formålet med afsnittet om forholdet til årsregnskabsloven set i relation til prisfastsættelsen. Dertil at der indgår henvisninger til den omtalte lovændring L111

5.2.1. Opgørelse af kursværdien

Det omtales, at et regnskab til vise "et reelt billede". Der bør stå "et retvisende billede", som er den term, der normalt anvendes i årsregnskaber og generelt i branchen. Se derudover tidligere bemærkning under 3.3 omkring renteswapsaftaler, som ligeledes er omtalt i dette afsnit.

EjendomDanmark foreslår derfor at ordvalget tilpasses, så det afspejler gængs sprogbrug i branchen og praksis.

5.3 Fastholdt vurdering

Indledningsvist fremgår det, at fastholdelse fremgår af § 5 stk. 2, det er dog af ABL § 5, stk. 3, at denne bestemmelse fremgår.

Der savnes afslutningsvist en tydelig præcisering af, at foreningen kan benytte en fastholdt valuarvurdering uanset, at der senere bliver indhentet ny valuarvurdering, som viser et fald i ejendommens værdi. Dette skal ses modsat pligten til at skulle midtvejs(ned)regulere i situationer, hvor der ikke er en fastholdt vurdering.

Derudover kan der samtidigt rettes en opmærksomhed på ABL § 6c, stk. 1, nr. 4 om orienteringspligt, hvis foreningen har en fastholdt vurdering og modtager en vurdering (valuar eller beregnet prisindekseret offentlig vurdering), som viser en stigning.

EjendomDanmark foreslår derfor, at afsnittet uddybes med disse præciseringer og yderligere vejledning.

6. Offentlige ejendomsværdi

Der er angivet at det fremgår af ABL § 5, stk. 1 litra c – den rette henvisning er efter vores opfattelse ABL § 5, stk. 2, litra c.

Det fremgår af vejledningen at: *"Reglerne blev indført med indførslen af andelsboligloven."* Det er isoleret set fra den udefrakommende positivt med en henvisning til reglernes oprindelse. Dog vil EjendomDanmark foreslå, at der tilføjes en henvisning til hvornår pågældende lovgivning er vedtaget, for fuldstændighedens skyld.

I sidste sætning fremgår: *"Til den offentlige ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på ejendommen, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, jf. punkt 8."* Den korrekte henvisning er § 5, stk. 4.

EjendomDanmark foreslår derfor at de pågældende referencer opdateres, så de fremstår korrekt.

7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

7.1 Beregning

Der angives to "typer" af ejendomsværdi: "Den indekserede ejendomsværdi" og "Den justerede ejendomsværdi", uden at det forklares eller vejledes nærmere om forskellen på de to begreber. Det kan derfor give en større forvirring end egentlig vejledning. EjendomDanmark vil opfordre til, at det blot forklares og præciseres, at ejendommens værdi altid skal være den i regnskabsperiodens indekserede værdi, dvs. svarende til værdien indekseret pr. i regnskabsperiodens oktober prisindeks. Dette bør suppleres med det eksempel, som angivet at ved regnskabsperioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024 vil være den indekserede værdi pr. oktober 2023, som vil indgå i regnskabet for 2023/24.

Det er vanskeligt at se, hvad formålet er med at introducere et nyt "begreb", som en justeret ejendomsværdi, da det jo for den pågældende forening vel netop er den indekserede ejendomsværdi. Ellers skal det afklares, hvori justeringen foreligger. Se også under punkt 8.3.4.3.

Det omtales, at der kan være en omvurdering, der baserer sig på en ejendomsværdi, der ikke er pr. 1. oktober 2012. **EjendomDanmark foreslår at der** anvises eksempler på, hvornår eller i hvilke tilfælde det kan være sket.

8. Forbedringer på ejendommen

Der er under flere af de foregående afsnit henvist til dette punkt og angivet en henvisning til bestemmelsen i ABL, som følgende: *"Til XXXXXXX kan der tillægges værdien af forbedringer på ejendommen, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, jf. punkt 8."* Der er efter vores opfattelse tale om en fejlhenvisning i det den korrekte henvisning er ABL § 5, stk. 4.

EjendomDanmark foreslår at den pågældende henvisning opdateres korrekt i alle afsnit.

8.1 Afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden.

Indledningsvist vil vi opfordre til at der ikke angives "lejligheden" men "andelsboligen", som bedre inkluderer alle typer af andelsboliger. Dertil også en bemærkning om, at der i flere tæt-lav-andelsboligforeninger kan være tale om forbedringer, som ikke nødvendigvis er "indenfor".

Der nævnes eksemplet med altaner, men i praksis ses lige så ofte udestuer, skure, carporte m.v., som kan være individuelle forbedringer for den enkelte andelsbolig.

Omvendt er der også bygningsdele, som er inde i boligerne, som kan tilhøre andelsboligforeningen, og dermed være en forbedring på ejendommen. Her kan det uddybes, hvordan der skal forholdes med fx. Faldstammer og stigestrenger, individuelle varmforsyninger m.v.

Det sidste afsnit er efter vores opfattelser faktisk forkert i det fremgår at: *"forbedringen tilhører den, som betaler for den"*. Det kan være en generel retningslinje, men det bør ikke være det, der fremgår som vejledning for, hvornår noget er en forbedring på ejendommen eller i boligen. Der er

fra retspraksis flere eksempler på, at betalingen ikke er afgørende. I TBB2023.466Ø var et køkken betalt af et forsikringsselskab og selvrisko var betalt af andelsboligforeningen, hvilket ikke ændrede på at det var en individuel forbedring, som andelshaveren kunne få betaling for ved senere overdragelse.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet uddybes og tilpasses så der forholdes mere konkret til om forbedringer er udført på ejendommen for andelsboligforeningens foranstaltning og beslutning, eller det tilhører en andelshaver.

8.3.4 Nedskrivning eller afskrivning af forbedringsarbejder i ejendomme værdifastsat efter den offentlige ejendomsværdi.

Afsnittet fremstår efter vores vurdering mangelfuldt i det der savnes en vejledning på, det sidste afsnit, som blot nævner problemstillingen omkring varighed af forbedringerne.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet uddybes yderligere.

8.3.4.3 Særligt for så vidt angår den indekserede offentlige ejendomsværdi.

Her nævnes igen værdien som justeret – og ikke blot som indekseret. Det fremgår ikke klart, hvad der skal forstås ved ”justeret i henhold til udviklingen af nettoprisindekset” fremfor ”indekseret efter nettoprisindekset”. Det giver anledning til forvirring af, om der er tale om to forskellige opgørelsesmetoder, som ikke er yderligere forklaret. Tilsyneladende er der tale om samme metode, men med forskellige regnskabsskæringer. Forskellen kan opstå ved, at en forening, der har skævt regnskabsår vil kunne tillægge forbedringer til den indekserede værdi pr. oktober 2023, som er udført i perioden efter 1. oktober 2023 frem til regnskabsskæring.

EjendomDanmark skal opfordre til at der anvendes et konsekvent sprogbrug, da det giver anledning til forvirring mere end det vejleder. Det vil være en hjælp, at der tydeligt står at forbedringerne ikke skal/må indekseres.

9. Særregler

9. Byfornyede og sanerede ejendomme.

EjendomDanmark skal helt overordnet foreslå at dette afsnit uddybes på flere punkter. For en lang række andelsboligforeninger, er netop dette svært at håndtere i praksis, hvorfor en klar og præcis vejledning er et godt værktøj til at understøtte foreningerne og deres administratorer. Særligt forslår vi at følgende uddybes:

Emnet ”andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte” er meget kortfattet, og et område, hvor der ofte efterspørges klare retningslinjer og vejledning. Det kan med fordel uddybes.

Desuden er der et stort ønske om, at emnet omkring hvornår og hvordan andelshaver og/eller andelsboligforening skal forholde sig i forhold til lovlig andelsværdi forud for et byfornyelsesprojekt, uddybes, forklares og afklares.

Det skal i den sammenhæng peges på de situationer, hvor der ydes kontante tilskud og ikke som støtte via lån, er et område hvor der er behov for uddybning. Desuden situationer, hvor der ydes støtte/tilskud til andelshavers forandringer/forbedringer, som fx badeværelser, men hvor forpligtelsen påhviler andelsboligforeningen fx via deklarationer. Der mangler vejledning omkring disse situationer i forhold til blandt andet prisfastsættelsen.

Vi vil også henlede opmærksomheden på de vejledende udtalelser fra Erhvervsstyrelsen til bestemmelserne, som foreligger fra marts 2017, da de ikke fremgår af vejledningen, og efter vores opfattelse burde fremgå.

10. Forbedringer i beboelseslejligheden

Se venligt det anførte under punkt. 8.1 angående lejligheden og afgrænsning, da det samme fremgår under dette punkt.

10.1 Definition

Der introduceres et nyt begreb "fælles forbedringer", som ikke er almindeligt anvendt i praksis, hvor man blot angiver forbedringer på ejendommen.

Det sidste afsnit skaber undren, da det må være tydeligt, at værdien er fastsat for høj, hvis den er mangelfuld, herunder ulovlig.

EjendomDanmark foreslår derfor at der ikke introduceres et nyt begreb men at dette slettes.

10.2 Opgørelsen

Nederst på første side af dette afsnit introduceres endnu et nyt begreb "Måling", som ikke er almindeligt kendt eller benyttet i branchen, og det kan medføre en uheldig forvirring om metode og begreb. Det sædvanlige er at tale om værdiforringelse eller "afskrivning", hvilket vi opfordrer til anvendes i vejledningen, da det er almindeligt kendt i branchen. Loven angiver det på samme vis i § 5 stk. 13: *"med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage."*

I næstsidste afsnit gives der eksempler på om, der skal afskrives "lineært" eller "med en fast procentdel" – det er rent matematisk det samme. Det fremgår ikke klart om det med procentsatser er tænkt, som ABF's kurve, men det er netop ikke en fast procentsats, men forskellige procenter fra år til år. Det kunne også være en idé at forklare eller beskrive kurverne, så det fremgår mere tydeligt.

Det er vores opfattelse, at der bør fremgå yderligere omkring værdifastsættelse af eget arbejde, som bør uddybes med afklaringer af fastsættelsestidspunkt, timepris etc.

Endvidere omtales der ikke de situationer, hvor forbedringer er i bedre stand end sædvanligt, som kan give mulighed for at der ikke nedskrives/afskrives helt så meget som de vejledende satser.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet i sin helhed gennemskrives med henblik på at gøre det mere tydeligt, hvad der skal forstås.

11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

I EjendomDanmarks opfattelser savnes der argumentation for ministeriets påstand om, at punktet sjældent anvendes i praksis. Det, at der kun findes få afgørelser omkring emnet, er næppe et argument for at det ikke sker i praksis.

Det er vores opfattelse, at der i praksis ses nedslag for manglende eller dårlig vedligeholdelse, småfejl etc. i forbindelse med vurderingsrapporter af andelsboliger.

EjendomDanmark foreslår derfor at disse afsnit enten underbygges af konkret empiri, eller alternativt udgår, da det reelt er udokumenteret.

12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

12.1 Inventar

Punktet omkring særligt tilpasset inventar er et punkt, der ofte kan give anledning til udfordringer i praksis, og derfor bør der i vejledningen bliver givet endnu flere eksempler og uddybning på, hvad der skal forstås ved disse begreber. Herunder særligt henset til hårde hvidevarer, og de forskelle der kan være ved om det er plug-in eller kræver særlig autorisation at installere.

12.2 Omkostninger ved overdragelsen

Det punkt er meget kortfattet i vejledning, og det kunne efter EjendomDanmarks opfattelse give stor værdi, hvis det blev uddybet, hvad der er muligt at aftale. Herunder særligt henset til, at der kan være omkostninger for både køber og sælger ved udarbejdelse af overdragelsesaftalen.

Det må meget gerne uddybes hvilke omkostninger, der i sammenhæng med en overdragelse *kan* betales af køber eller af køber og sælger. Der tænkes her særligt på vurderingshonorarer, udgifter til udarbejdelse af aftalen, el- og vvs-tjek m.v.

EjendomDanmark foreslår at afsnittet om både inventar og om omkostninger ved overdragelse uddybes yderligere.

14. Sanktioner og håndhævelse

14.1 Ophævelse

Det fremgår ikke at boligafgiften skal tilbagebetales i forbindelse med at køber hæve handlen. Dette vil EjendomDanmark foreslå tilføjet til afsnittet.

14.2.2 Forældelse af handler gennemført før den 1. juli 2018.

Der er det sidste afsnit angivet nogle datoer, som dog ikke helt stemmer i eksemplet (1. december 2027). De bør tilpasses, så datoer og frister stemmer.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet rettes.

14.2.1 Forældelses af handler gennemført efter den 1. juli 2018.

Det er fint med henvisning til forældelseslovens regler, men en kort forklaring eller uddybning, kunne give god værdi, som vejledning for andelsboligforeningerne, så der kommer direkte kendskab til, hvordan reglerne er lige p.t.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet uddybes yderligere

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 Seniorkonsulent