



**EJENDOM
DANMARK**

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1066 København K

25-06-2025

J.nr. 2024-5849

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

Bemærkninger til supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til den supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Indledningsvist bemærker vi, at flere af de tidligere kommentarer som EjendomDanmark havde afgivet i forbindelse med den første høringsrunde er blevet indarbejdet i vejledningen, hvilket vi mener har præciseret og styrket vejledningen. I tillæg hertil vil EjendomDanmark gerne kvittere og rose for at Social- og Boligministeriet, har medtaget vores bemærkninger og tilpasset udkastet på baggrund heraf.

Nedenfor følger vores bemærkninger til den supplerende høring. Indledningsvist har vi enkelte overordnede bemærkninger, hvorefter der følger konkrete bemærkninger til enkelte af vejledningens afsnit.

Overordnede bemærkninger

Helt overordnet finder EjendomDanmark det positivt, at der er sket flere tilpasninger og præciseringer, som har medført ensartethed omkring benævnelser og termer inden for området.

Vi bemærker dog, at vejledningen fortsat flere steder bruger benævnelsen "andelslejlighed", og vi vil igen påpege muligheden for at tilrette det til "andelsbolig", som efter vores opfattelse omfatter alle typer af andelsboligforeninger og andelsboliger i hele landet. Det til trods er det fortsat vores opfattelse at den indledende definition af hvad der forstås ved en "andelsbolig", en fin præcisering at have med som en del af vejledningen, da det sikre at det er forklaret og tydeligt, at en andelsbolig kan være en lejlighed i en etageejendom, et rækkehus, fritliggende hus m.v.

EjendomDanmark foreslår derfor at vejledningen tilpasses så der gennemgående anvendes termen "andelsbolig" frem for "andelslejlighed"

Bemærkninger til forslagets enkeltafsnit

Punkt 3.3 Nettoformueprincippet

Under punktet "3.3 Nettoformueprincippet" vil vi gentage, at det er EjendomDanmarks opfattelse, at ordet "fordelingstal" er uhensigtsmæssigt og med fordel kan ændres til "fordelingsnøgle", og gerne præciseres med en forklaring om, at fordeling typisk sker i henhold til indskud eller kvadratmeter.

EjendomDanmark foreslår derfor at vejledningen tilpasses så termen "fordelingsnøgle" anvendes frem for "fordelingstal"

Punkt 5.1.1 Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Med henvisning til U2013.1076H fremgår det, at valuarvurderingen ikke kan anvendes, hvis ejendommens værdi er faldet væsentligt. I forlængelse heraf, er det EjendomDanmarks opfattelse at vejledningen med fordel kunne tilpasses med et punkt eller en passus der klarlægger hvornår der er tale om *væsentlighed*. Uanset at endelig afklaring må ske via retspraksis, så viser tidligere praksis fra de to højesteretsdomme i 2013, at 13 % og 18 % var væsentlige fald, og en utrykt byretsafgørelse har peget på at 8 % var væsentligt.

EjendomDanmark har tidligere opfordret til et yderligere afsnit, som omhandler situationen, hvor der i perioden indhentes en ny vurdering, som viser en (væsentlig) højere værdi. Henset til den længere gyldighedsperiode vil det oftere kunne ske i fremtiden, og bør med fordel omtales i vejledningen. Herunder vejledning om orienteringspligt. Blandt andelsboligforeningerne er der efter U2024.2099H kommet et øget fokus på orienteringspligten i ABL § 6c, stk. 1 nr. 4, som bør omtales i vejledningen.

EjendomDanmark foreslår derfor at vejledningen tilpasses med et kort afsnit der præciserer hvornår et fald i værdien skal anses for væsentligt, således at valuarvurderingen skal tilsidesættes.

Angående pkt. 5.1.2 Forholdet til årsregnskabsloven

Der savnes en passus om, at hvis der indhentes en ny valuarvurdering til brug for opgørelse af dagsværdien i årsregnskabet, så vil gamle valuarvurdering ikke længere kunne benyttes, på trods af gyldighedsperioden på 42 måneder, da der så er indtruffet nye forhold.

Det fremgår af høringsnotatet, at ministeriet har tilrettet vejledningens punkt 7.1 for så vidt angår "justeret og "indekseret" ejendomsværdi. Dog fremgår begge fortsat af regneeksemplerne, samt af teksten i sidste afsnit under punktet. Vi er fortsat af den opfattelse, at det bør fremgå som "indekserede". Dette gælder endvidere punkt 8.3.4.2, hvor indekseringen også omtales som "justering"

Angående Afsnit 9. Særregler

EjendomDanmark konstaterer, at bemærkningerne til punkt "9. Særregler", herunder særligt området om byfornyede ejendomme ikke er omtalt i høringsnotatet eller ændret. Vi skal derfor igen fremhæve at der i branchen er et ønske om uddybning og vejledning på området, som i praksis giver store udfordringer.

EjendomDanmark skal helt overordnet foreslå at afsnittet 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 foreslår vi at følgende uddybes:

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

Derudover foreslår vi, at emnet omkring hvornår og hvordan andelshaver og/eller andelsboligforening skal forholde sig i forhold til lovlig andelsværdi forud for et byfornyelsesprojekt, uddybes og afklares yderligere.

I den sammenhæng skal vi pege på de situationer, hvor der ydes kontante tilskud og ikke som støtte via lån, som et område hvor der er behov for uddybning. Hertil kommer 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 prisfastsættelsen.

Et eksempel på en sådan situation kunne være at der kræves etablering af toilet/bad i andelsboliger, som fx støttes med fx 75.000 kr. pr. bolig for, at foreningen kan opnå støtte til et projekt omkring klimaskærmen. I de konkrete situationer er det et krav, at der udføres, arbejde i boligerne, for at der kan modtages støtte til et foreningsprojekt. Dertil gives støtten til den enkelte andelshaver, hvorimod deklaration påhviler foreningen og lyses på ejendommen.

Derfor foreslår EjendomDanmark at der vejledningen som helhed udvides med en vejledning til håndtering i forhold til prisfastsættelsen dels af den enkelte bolig, dels i forhold til deklarationen, som er lyst på ejendommen.

I EjendomDanmark håber vi, at disse supplerende 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 Seniorrådgiver