



Boligadministratorerne informerer

Dette nyhedsbrev deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet findes typisk tillige på vores hjemmeside. Har du spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller ønskes noget eller hele nyhedsbrevet delt med foreningens beboere, kan du som altid henvende dig hos din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve, eller ønsker nyhedsbrevet modtaget på anden vis, kan du kontakte Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Lovforslag om ændring af andelsboligloven	2
Salg af andelsboliger.....	3
Ny retspraksis om andelshavers objektive ansvar ...	4



Lovforslag om ændring af andelsboligloven

De offentlige vurderinger vedrørende landets andelsboligforeninger, er i vælten i denne tid. 1. januar 2024 trådte de nye skatteregler i kraft, og landets andelsboligforeninger modtog derfor nye vurderinger af den såkaldte grundværdi, hvoraf grundskylden beregnes.

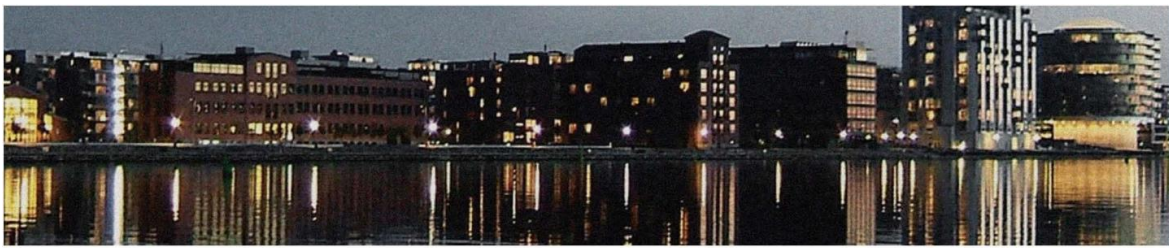
De nye skatteregler har medført nogle gevaldige skattestigninger i mange foreninger, og mens vi går og venter på de endelige vurderinger i 2025/2026, hvor grundlag og klagemuligheder kan overvejes, er der torsdag den 22. februar 2024 fremsat et længe ventet lovforslag.

Forslaget er en konsekvens af, at det tilbage i 2021 ved anden lov blev besluttet at afskaffe den offentlige ejendomsværdiansættelse af erhvervsejendomme, herunder også andelsboligforeninger.

Den offentlige ejendomsvurdering blev tidligere anvendt af mange andelsboligforeninger, i dag vurderes de fleste foreninger af valuarer, men der er dog stadig foreninger, hvis andelsværdiberegning baseres på en gammel offentlig vurdering.

Forinden seneste folketingsvalg, blev der fremsat et lignende lovforslag, der dog ikke kom videre efter regerings skiftet, men nu er det altså genoplivet. Det aktuelle lovforslag fremsættes med primært 2 hovedformål:

1. Gyldighedsperioden for valuarrapporter, foreslås forlænget fra 18 måneder til 42 måneder, sådan særligt mindre foreninger kan spare penge på den løbende fornyelse af valuarvurderingen.
2. Det foreslås, at den gamle offentlige ejendomsværdi kan reguleres med nettoprisindekset.



Lovforslaget fremsættes med forventet ikrafttræden 15. april 2024. Det betyder, at landets andelsboligforeninger, hvis loven vedtages, vil kunne anvende de ændrede værdiansættelsesprincipper til fastsættelse af andelsværdien

på en ordinær generalforsamling fra og med den 15. april 2024. Lovforslaget findes som bilag til dette nyhedsbrev. Vi følger naturligvis forslagets behandling og udmelder nyt, når og hvis det vedtages.

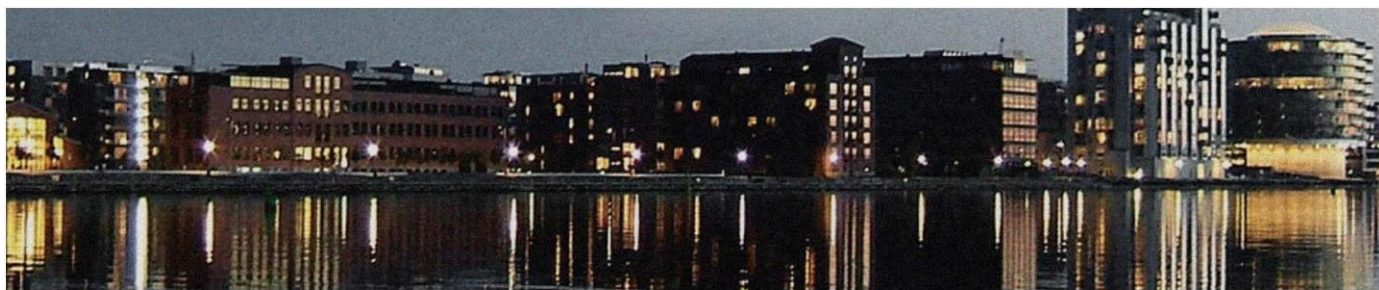
Salg af andelsboliger

Som vi tidligere har orienteret om, har vi udarbejdet vejledningen: *"Sådan sælger du din andelsbolig"*, for de foreninger, der ikke allerede havde en salgsvejledning. Vejledningen er at finde i ProBos dokumentarkiv, i mappen *"Nøgletalsskemaer og vejledning ved salg"*.

Vi oplever, at mange andelshavere ikke har kendskab til, hvordan en andelsbolig sælges i praksis, og vejledningen er et forsøg på at dæmme op for det. Selvom vi er stolte af, at vi har dokumenteret proceduren for andels-

boligsalg i enhver forening, er vi samtidig godt opmærksomme på, at det langt fra er alle andelshavere, der dels er bekendt med vejledningen og dels har mod på at kaste sig over en lang skriftlig vejledning.

Derfor har vi suppleret vejledningerne med en kort video, som mange måske allerede har bemærket, da også den er at finde i ProBo. Ambitionen har været at informere om, hvordan en andelsoverdragelse foregår, på en let forståelig måde. Videoen kan i øvrigt ses på YouTube: [Link](#)



Ny retspraksis om andelshavers objektive ansvar

I 2023 afsagde Højesteret en dom, der potentielt ændrer på ansvaret for andelshaveres forandringer og vedligeholdelse i egne andelsboliger. Højesteret fandt, at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke finder anvendelse i andelsboligforhold, og at andelshaveres ansvar derfor ikke uden videre kan sidestilles med lejers objektive ansvar overfor udlejer, når lejers forandringer forvolder skade på ejendommen.

Østre Landsret afsagde tilsvarende en dom, der fandt, at andelshaver ikke skulle overtage hæftelsen på objektivet grundlag for følgeskader forårsaget af tidligere andelshavers arbejder. Det har ellers hidtil været praksis, at andelshavere har haft det objektive ansvar for følgeskaders udbedring. Andelsboligforeninger har med andre ord kunne holde andelshaver ansvarlig, hvis der i dennes bolig konstateredes

manglende vedligeholdelse, mangler ved forandringer etc. uanset om dette skyldes fejl begået af en tidligere andelshaver eller af andelshavers håndværkere. Et ofte set eksempel er et renoveret badeværelse, udført uden lovpålagt vådrumsmembran, som bliver utæt, og derfor forvolder vandskade hos underboen og/eller medfører råd og svamp i etageadskillelsen.

Den nye praksis er u hensigtsmæssig, ABF har derfor ændret deres standardvedtægter, og vi har allieret os med advokat Kristian Dreyer og på hans anvisning allerede fremsat forslag om vedtægtsændringer i flere foreninger. Vi vil anbefale alle foreninger, der ikke allerede har taget stilling til behovet for ændringer, om at drøfte forslaget om vedtægtsændringer som en del af planlægningen forud for førstkomende generalforsamling.



Fremsat den 22. februar 2024 af social- og boligministeren (Pernille Rosenkrantz-Theil)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Ændring af værdiansættelsesprincipper)

§ 1

I lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved § 6 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, 1. pkt., ændres »litra a-c« til: »litra a-d«.
2. I § 5, stk. 2, litra b, ændres »18« til: »42«.
3. I § 5, stk. 2, litra c, udgår: »med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme«.

4. I § 5, stk. 2, indsættes som litra d:

»d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.«

5. I § 5, stk. 5, 2. pkt., ændres »litra b og c« til: »litra b, c og d«.

§ 2

Loven træder i kraft den 15. april 2024.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund
3. Lovforslagets hovedpunkter
 - 3.1. Forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperioder
 - 3.1.1. Gældende ret
 - 3.1.2. Overvejelser fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper
 - 3.1.3. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.2. Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger
 - 3.2.1. Gældende ret
 - 3.2.2. Overvejelser fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper
 - 3.2.3. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget er en genfremsættelse af lovforslag nr. L 32, der blev fremsat den 5. oktober 2022 af den daværende regering (Socialdemokratiet), jf. Folketingstidende 2022 - 2023, 1. samling, tillæg A, L 32 som fremsat. Lovforslaget faldt bort umiddelbart efter fremsættelsen på grund af folketingsvalget.

I forhold til det tidligere fremsatte lovforslag er der foretaget en konsekvensændring, idet en henvisning i § 1, nr. 2, til eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme er udgået, da § 3 A er blevet ophævet ved lov nr. 514 af 7. juni 2006 om ændring af personskatteloven og andre skattelove (Indførelse af et sundhedsbidrag, ændringer som led i den kommunale finansieringsreform m.v.) med virkning fra indkomståret 2007 og således ikke har fundet anvendelse for de seneste offentlige vurderinger af erhvervsejendomme, der er fra 2012.

Endvidere er den indsatte bestemmelse om nettoprisindeksregulering af den senest ansatte ejendomsværdi udskilt til et selvstændigt ændringsforslag og er nu indeholdt i lovforslagets § 1, nr. 4. Der er samtidigt foretaget en præcisering af ordlyden i den oprindelige § 1, nr. 2, om indeksering af den senest ansatte ejendomsværdi, så det klart fremgår af lovens ordlyd, hvilke indeks der skal anvendes.

Endeligt er der, som konsekvens af udskillelsen, indsat forslag om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 2, 1. pkt., og § 5, stk. 5, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 1 og 5.

Ændringerne er foretaget af lovtekniske grunde og indebærer ingen realitetsændringer.

Derudover er lovforslagets bemærkninger væsentligt omarbejdede, så de i højere grad afspejler de anbefalinger, der fremkom under den offentlige høring. Der er endvidere foretaget en ændring i fortolkningen af brugen af valuarvurderinger, der er udarbejdet inden lovens ikrafttræden, samt af brugen af tidligere indekserede ejendomsværdier. Desuden er der indsat yderligere bemærkninger om nettoprisindekseringen på baggrund af den udvikling, der har været i indekset siden den oprindelige fremsættelse. Endeligt er der, på baggrund af fremkomsten af de nye foreløbigt ansatte grundværdier, indsat bemærkninger om brug af den ansatte grundværdi ved fastsættelsen af andelsværdien.

Lovforslaget vedrører andelsboligloven § 5, stk. 2, der indeholder bestemmelser om værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom til brug for fastsættelse af den maksimale pris ved overdragelse af en andel i foreningen, jf. lovens § 5, stk. 1.

Andelsboligloven angiver i § 5, stk. 2, tre værdiansættelsesprincipper, som foreningen kan anvende ved fastsættelse af værdien af forenings ejendom: a) anskaffelsesprisen, b) handelsværdien fastsat ved en valuarvurdering og c) den seneste ansatte ejendomsværdi. Lovforslaget indeholder en ændring af litra b, hvorved gyldighedsperioden for valuarvurderinger ændres fra 18 måneder til 42 måneder, og en tilføjelse af et litra d, hvorved der indføres en mulighed for nettoprisindeksering af den seneste ansatte ejendomsværdi.

Lovforslaget er baseret på anbefalinger fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, som blev nedsat i forbindelse med afskaffelsen af de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme.

2. Lovforslagets baggrund

Som led i Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen, mellem den daværende regering (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance, fremsatte den daværende regering den 20. november 2020 Forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.). Lovforslaget indeholdt bl.a. en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme, som også omfattede ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

I den skriftlige fremsættelse anføres bl.a.: ”Som følge af forslaget om ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme

og omlægning af dækningsafgiften vil der ikke længere være behov for at ansætte ejendomsværdier til den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift). Derfor foreslås det, at der ikke fremadrettet vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme. Andelsboligforeninger kan imidlertid i dag benytte den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for at fastsætte andelskronen. Regeringen vil derfor nedsætte et udvalg, der med inddragelse af interessenter på området skal belyse andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper i sammenhæng med evalueringen af valuarvurderinger. Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag i god tid, inden de offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.”

Afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen for erhvervs-ejendomme blev gennemført ved lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.), og i marts 2021 nedsatte regeringen Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, der fik til opgave at vurdere konsekvenserne for andelsboligforeningerne og overveje mulige alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme.

Udvalget, der var sammensat af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, EjendomDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening, samt Indenrigs- og Boligministeriet (formand), Bolig- og Planstyrelsen og Skatteministeriet, afgav sin rapport i december 2021.

I rapporten anføres, at udvalget har undersøgt en række løsningsforslag, der hovedsageligt kan opdeles i to hovedgrupper: i) modeller baseret på fortsat anvendelse af den seneste ejendomsværdi, underlagt visse former for indeksering, og ii) modeller, der indebærer forskellige former for forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperiode.

Et enigt udvalg fremhæver to løsningsforslag: Dels en forlængelse af valuarvurderingers gyldighed til maksimalt 2,5-3,5 år, dels en nettoprisindeksregulering af den offentlige 2012-vurdering. To af udvalgets tre eksterne medlemmer peger på, at de to løsningsforslag vil kunne kombineres, mens det tredje eksterne medlem ”kan se løsningsforslagene hver for sig, men ikke som en kombination”.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperiode

3.1.1. Gældende ret

Overdragelse af (bolig)andele i en andelsboligforening er underlagt en maksimalprisbestemmelse i andelsboliglovens § 5.

Det følger af andelsboliglovens § 5, stk. 1, at prisen, ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue (herefter betegnet andelsværdien), forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Andelsboliglovens § 5, stk. 2, angiver tre principper, som kan anvendes ved opgørelse af værdien af foreningens ejendom til brug for beregning af andelsværdien:

Efter § 5, stk. 2, litra a, kan værdien sættes til anskaffelsesprisen.

Efter § 5, stk. 2, litra b, kan værdien sættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Efter § 5, stk. 2, litra c, kan værdien sættes til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Herudover indeholder § 5, stk. 3 en bestemmelse om, at vurderinger iht. § 5, stk. 2, litra b og c, som er foretaget inden den 1. juli 2020 kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien. Bestemmelsen, der blev indsat i andelsboligloven ved lov nr. 819 af 9. juni 2020 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme), har til formål at imødegå fald i andelsværdien som følge af den samtidigt indført ændring af reglerne om lejefastsættelse ved gennemgribende moderniseringer efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2 (nuværende lejelov § 19, stk. 2).

Efter § 5, stk. 4, kan værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen tillægges værdien efter § 5, stk. 2, eller stk. 3. Omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne kan ikke uden videre lægges til grund, men der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi, jf. pkt. 3.2.6. i CIR nr 43 af 21/04/1986 om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Foreningen kan ikke anvende andre principper end de i loven anførte ved fastsættelse af værdien af foreningens ejendom til brug for beregning af andelsværdien, men kan frit vælge, hvilket princip der anvendes. Dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse sættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2.

Ved anvendelse af værdiansættelsesprincippet i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, sættes ejendommens værdi til den aktuelle kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved kontante handelsværdi menes den kontante markedsværdi, der defineres som det kontantbeløb, som ejendommen skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf. § 2 i bilag 1 til bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering

af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Vurderingen skal foretages af en valuar, hvormed menes en person, der har uddannelsen Diplom i Vurdering. Valuaren skal have en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav, mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme, samt et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme, jf. § 3 i bilag 1 til bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Muligheden for at anvende en valuarvurdering ved beregningen af andelsværdien blev indført ved lov nr. 379 af 20. maj 1992 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele). Det fremgår af forarbejderne til lovændringen, at ”tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.”

3.1.2. Overvejelser fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har, som omtalt under afsnit 2, undersøgt en række løsningsmuligheder som alternativ til den senest ansatte ejendomsværdi. Udvalgsarbejdet har særligt fokuseret på løsningsforslag, der kan træde i stedet for den senest ansatte ejendomsværdi, sådan at andelsboligforeningerne, efter afskaffelsen af de offentlige ejendomsvurderinger, fortsat vil have mulighed for at beregne andelsværdien ud fra tre forskellige værdiansættelsesprincipper for foreningens ejendom.

Udvalget har fremhævet to modeller, herunder en forlængelse af gyldighedsperioden for en valuarvurdering. Udvalget vurderer, at en forlængelse af gyldighedsperioden vil være en relativt enkel ændring i forhold til de nuværende regler, og at modellen ikke ville rykke på balancen mellem de forskellige boligformer.

Udvalget bemærker dog, at en generel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger i perioder med prisfald i markedet for udlejningsejendomme vil indebære en række problemstillinger i relation til den bagvedliggende værdi af andelsboligforeningernes ejendomme. Endvidere vil en generel forlængelse af gyldighedsperioden kunne give udfordringer i forhold til forbrugerbeskyttelse, herunder

i relation til forbrugerens muligheder for at vurdere en andelsboligs aktuelle værdi i markedet. Herudover vil en lang forlængelse af gyldighedsperioden, f.eks. til 5 eller 10 år, kunne give en udfordring i forhold til at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet, der var hensigten med regelændringen fra 2018, hvor Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for valuarvurderinger blev opløftet til bekendtgørelsesniveau.

På den baggrund vurderer udvalget, at hvis valuarvurderingens gyldighedsperiode forlænges, bør det maksimalt være med 1-2 år, svarende til en ny gyldighedsperiode på 2½ år eller 3½ år. Det er udvalgets vurdering, at modellen derved balancerer hensynet til at begrænse andelsboligforeningens merudgifter (en lang gyldighedsperiode) mod en retvisende værdiansættelse (en kort gyldighedsperiode).

3.1.3. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Udvalget har analyseret brugen af andelsboliglovens tre værdiansættelsesprincipper.

Analysen (2020) viser, at den senest ansatte ejendomsværdi anvendes af foreninger med tilsammen 26 % af andelsboligerne svarende til ca. 52.200 boliger. Ca. 60 % af andelsboligerne, svarende til ca. 121.500 boliger, er beliggende i foreninger, der anvender valuarvurdering, og at ca. 14 % af andelsboligerne, svarende til ca. 29.300 boliger, er beliggende i foreninger, der anvender anskaffelsesprisen.

Valuarvurderinger er det dominerende værdiansættelsesprincip i hovedstadsområdet, hvor ca. 72 % af andelsboligerne er beliggende i foreninger, der anvender dette princip, mens anskaffelsesprisen er det dominerende værdiansættelsesprincip på Fyn og Bornholm, hvor ca. 57 % af andelsboligerne er beliggende i foreninger, der anvender dette princip. Uden for disse områder er den senest ansatte ejendomsværdi det dominerende værdiansættelsesprincip og omfatter ca. 47 % af andelsboligerne.

Analysen viser desuden, at andelsboligforeninger, der anvender et af de omkostningsfrie værdiansættelsesprincipper, anskaffelsesprisen eller den senest ansatte ejendomsværdi, i gennemsnit er markant mindre end foreninger, der anvender valuarvurdering. Endvidere er foreninger, der anvender anskaffelsesprisen, i gennemsnit markant yngre end øvrige foreninger.

Analysen viser således, at alle tre værdiansættelsesprincipper har en bred udbredelse, og at valg af værdiansættelsesprincip varierer ud fra de geografiske, størrelsesmæssige og aldersmæssige forhold for den enkelte forening.

Det bemærkes, at selvom anvendelsen af den senest ansatte ejendomsværdi er faldet siden udvalgets analyse, anvendes dette værdiansættelsesprincip fortsat i væsentligt omfang. Aktuelt (januar 2024) er ca. 17 % af andelsboligerne, svarende til ca. 34.700 boliger, værdiansat på baggrund af den senest ansatte ejendomsværdi.

På baggrund heraf vurderes det, at der er behov for alternative muligheder for værdiansættelse til de foreninger, der i

dag bruger den senest ansatte ejendomsværdi, så det sikres, at loven indeholder relevante værdiansættelsesprincipper for alle foreninger.

Udvalget har, som anført i afsnit 2, bl.a. peget på, at en forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperiode er et brugbart alternativ til den senest ansatte ejendomsværdi. En forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperiode vil reducere omkostningerne for en forening, der fravælger en hidtidig anvendelse af den seneste ansatte ejendomsværdi og i stedet ønsker at overgå til at valuarvurdere ejendommen.

Det foreslås på denne baggrund at ændre gyldighedsperioden for en valuarvurdering indhentet iht. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, således at den udvides fra de gældende 18 måneder til 42 måneder. Ændringen vedrører alene valuarvurderingers gyldighedsperiode, mens bestemmelsens øvrige formelle krav videreføres. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 2.

Den foreslåede ændring vil indebære, at en værdiansættelse i en valuarvurdering fremover, som udgangspunkt, vil kunne danne grundlag for en beregning af andelsværdien ved en overdragelse af en andel i 42 måneder efter vurderingstidspunktet i modsætning til 18 måneder efter den gældende bestemmelse. Dette forudsætter dog, at der ikke i perioden konstateres et fald i ejendommens dagsværdi, der har væsentlig negativ virkning for andelsværdien, jf. nærmere nedenfor om retspraksis i denne situation.

I praksis fastsættes andelsværdien af foreningens generalforsamling på baggrund af formueforholdene på balancedagen for årsregnskabet og fastsættes typisk på en ordinær generalforsamling for et år ad gangen frem til næste års ordinære generalforsamling. Den foreslåede ændring vil give mulighed for, at en valuarvurdering kan danne grundlag for fastsættelse af andelsværdien på tre på hinanden følgende generalforsamlinger mod kun én generalforsamling efter den gældende bestemmelse. Den foreslåede ændring vil således give mulighed for, at en andelsboligforening, der værdiansætter sin ejendom iht. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år.

Det vil være frivilligt, om foreningen vil anvende samme vurdering tre år i træk, eller om den vil indhente en ny valuarvurdering oftere, f.eks. hvert år, som er kravet efter de gældende regler. Såfremt foreningen, inden for gyldighedsperioden for en valuarvurdering, vælger at indhente en ny valuarvurdering, der viser en lavere værdi af ejendommen, vil denne nye valuarvurdering imidlertid skulle lægges til grund ved generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien, idet værdiansættelsen i denne nyere valuarvurdering må antages at give et mere retvisende billede af ejendommens aktuelle handelsværdi.

Det er i retspraksis fastslået, at uanset at andelsboligforeningen fastsætter andelsværdien på årets ordinære generalforsamling med virkning frem til næste års ordinære generalforsamling, skal der, ved prisfastsættelsen af en andel i en overdragelsessituation, tages højde for oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet

ikke er højere end, hvad der lovligt kan kræves efter lovens § 5, stk. 1, jf. f.eks. U. 2013.1076H. Den foreslåede ændring om en øget gyldighedsperiode for valuarvurderinger vil ikke ændre på dette, og prisen for en andel vil således efter omstændighederne skulle nedsættes iht. § 5, stk. 1, hvis foreningen indhenter en ny valuarvurdering inden for den forlængede gyldighedsperiode, der viser en lavere handelsværdi, eller på anden måde konstaterer et væsentligt fald i handelsværdien.

Som anført ovenfor indeholder andelsboliglovens § 5, stk. 3, bl.a. en mulighed for at anvende en valuarvurdering på ubestemt tid ("fastholdt valuarvurdering"). Betingelsen er, at vurderingen er foretaget inden 1. juli 2020, og at foreningen ikke efter dette tidspunkt fastsætter andelsværdien på baggrund af en ny vurdering. Den foreslåede forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger i § 5, stk. 2, litra b, får ikke betydning for brugen af en "fastholdt valuarvurdering" omfattet af § 5, stk. 3, der således fortsat vil kunne danne grundlag for beregning af andelsværdien frem til det tidspunkt foreningen eventuelt vælger at basere andelsværdiberegningen på en ny valuarvurdering. En andelsboligforening der hidtil har benyttet en "fastholdt valuarvurdering" til fastsættelse af andelsværdien vil således kunne fortsætte med dette under de gældende betingelser. Ligeledes vil en forening, der har indhentet en valuarvurdering inden 1. juli 2020, som efter de gældende betingelser kan benyttes som "fastholdt valuarvurdering", fortsat kunne overgå til at basere andelsværdiberegningen på denne valuarvurdering.

Forslaget vil heller ikke få betydning for reglerne om tillæg for forbedringer på ejendommen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 4. Værdien af forbedringer, der er foretaget på ejendommen efter vurderingstidspunktet, vil således fortsat kunne tillægges ved beregningen af andelsværdien.

Endeligt vil forslaget heller ikke få betydning for reglerne om gældsopgørelse, jf. andelsboligloven § 5, stk. 5, 2. pkt. En forening der vil anvende en valuarvurdering ved fastsættelsen af andelsværdien, vil således fortsat skulle opgøre foreningens gæld til kursværdien på balancedagen i det aktuelle regnskab, uanset at værdiansættelsen af ejendommen i regnskabet er fra en valuarvurdering, som er baseret på forholdene på et tidligere tidspunkt.

Forslaget om forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger vedrører alene valuarvurderinger til brug for beregning af andelsværdien efter andelsboliglovens regler og vil således ikke få betydning for brugen af en valuarvurdering ved andelsboligforeningens aflæggelse af årsregnskab efter årsregnskabslovens regler.

Efter årsregnskabsloven kan ejendommens værdi fastsættes enten til "kostpris" eller til "dagsværdi". Ved fastsættelse til "dagsværdi" skal ejendommens værdi fastsættes til den aktuelle dagsværdi, dvs. være baseret på de forhold, som er til stede og kendte på balancedagen. En valuarvurdering, der ikke er udarbejdet på baggrund af de aktuelle forhold på balancedagen, men ud fra forholdene på et tidligere tidspunkt, kan således som udgangspunkt ikke anvendes til at fastsætte en "dagsværdi" efter regnskabslovens regler.

Spørgsmålet om brug af ældre valuarvurderinger ved regnskabsaflæggelse iht. årsregnskabslovens bestemmelser, blev behandlet i forbindelse med den ovenfor omtalte ændring af andelsboligloven § 5, stk. 3, hvor der pr. 1. juli 2020 blev indført en mulighed for at anvende en valuarvurdering på ubestemt tid ("fastholdt valuarvurdering") til brug for beregning af andelsværdien.

I Erhvervsstyrelsens "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra december 2021 anføres, at en "fastholdt valuarvurdering", som anvendes til at opgøre andelsværdien, som udgangspunkt ikke kan anvendes ved fastsættelsen af dagsværdien i årsregnskabs balance, men at en dagsværdi kan fastholdes fra året før i årsregnskabs balance, hvis der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Det anføres videre, at dette f.eks. kan underbygges med et notat fra valuaren, idet en dagsværdi fra året før ikke ukritisk kan lægges til grund for det indeværende regnskabsår.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer, at det heller ikke vil være muligt uden videre at anvende en værdiansættelse i en "forlænget" valuarvurdering ud over vurderingsåret ved fastsættelse af dagsværdien efter årsregnskabslovens regler, men i lighed med situationen for en "fastholdt valuarvurdering" er det Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at en dagsværdi kan fastholdes i et efterfølgende årsregnskab, forudsat at der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre for vurderingen.

Det er endvidere Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at brugen af en værdiansættelse fra en ældre valuarvurdering som dagsværdi i regnskabsaflæggelsen efter årsregnskabsloven ikke er betinget af, om gyldighedsperioden i andelsboligloven for valuarvurderingen er udløbet. Værdiansættelsen i en valuarvurdering, der ikke længere er gyldig efter andelsboliglovens værdiansættelsesbestemmelse, kan således principielt fastholdes som dagsværdiansættelsen efter årsregnskabsloven i efterfølgende årsregnskaber, hvis der ikke er indtruffet ændringer i de væsentligste parametre for vurderingen. Dette kan være relevant, hvis foreningen efter udløbet af valuarvurderingens gyldighedsperiode ændrer værdiansættelsesprincip ved fastsættelse af andelsværdien, men fastholder at bruge dagsværdier i regnskabsaflæggelsen efter årsregnskabsloven. Som anført ovenfor kan en fastholdelse af en dagsværdi fra det tidligere regnskabsår kun ske efter en konkret vurdering og skal underbygges, f.eks. med et notat fra valuaren.

Indhenter foreningen en ny valuarvurdering efter udløbet af gyldighedsperioden, skal værdiansættelsen i regnskabsaflæggelsen efter årsregnskabslovens regler baseres på værdiansættelsen i denne nye valuarvurdering, når foreningen anvender dagsværdier i regnskabet.

Efter årsregnskabsloven er det som udgangspunkt ikke muligt at ændre værdiansættelsesprincip fra år til år. En ændring er kun mulig, hvis den medfører et mere retvisende billede af værdierne, eller følger af en ændring af lovgivningen eller standarder. Dette indebærer, at det som udgangspunkt ikke er muligt for en andelsboligforening at skifte

fra "dagsværdi" til "kostpris" i regnskabsaflæggelsen efter årsregnskabsloven.

Det fremgår af "Regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger", at Erhvervsstyrelsen accepterer et skifte fra "dagsværdi" til "kostpris", hvis det sker med henvisning til reglerne om fastholdt værdi i andelsboligloven § 5, stk. 3. Muligheden for ændring er uafhængig af, hvilket værdiansættelsesprincip andelsboligforeningen anvender ved fastsættelse af andelsværdien iht. andelsboligloven, og det er således ikke en betingelse, at foreningen anvender en "fastholdt valuarvurdering" ved fastsættelse af andelsværdien. Muligheden kan kun anvendes én gang, og som udgangspunkt er der ingen tidsbegrænsning for, hvornår et skifte kan ske.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at den foreslåede forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger iht. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, ikke vil ændre på dette. Det vil således forsat være muligt for andelsboligforeningerne at skifte værdiansættelsesprincip ved regnskabsaflæggelsen efter årsregnskabsloven fra "dagsværdi" til "kostpris", hvis det sker med henvisning til andelsboliglovens § 5, stk. 3, også når en andelsboligforening anvender en valuarvurdering ud over den hidtidige gyldighedsperiode på 18 måneder ved fastsættelse af andelsværdien.

Endeligt bemærkes, at den foreslåede forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderingerne kan medføre, at der med tiden opstår et større spænd mellem den værdi, der er lagt til grund ved beregningen af andelsværdien og den værdi som et pengeinstitut, ved belåning af en andel, skønner er ejendommens aktuelle dagsværdi. Afhængigt af prisudviklingen for boligudlejningsejendomme vil den foreslåede forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode således kunne indebære, at andelskøberne i øget omfang ikke kan opnå finansiering på baggrund af den fulde andelsværdi, men alene på baggrund af en lavere værdi. Foreligger denne situation, vil det efter omstændighederne indebære, at køberen kan forlange den aftalte overdragelsespris nedsat iht. andelsboligloven § 5, stk. 1, jf. den tidligere omtalte retspraksis.

3.2. Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger

3.2.1. Gældende ret

Der er redegjort generelt for de gældende regler om værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom til brug for andelsværdiberegningen i andelsboliglovens § 5, stk. 1-4, i afsnit 3.1.1, hvortil der henvises.

Som anført kan andelsboligforeningen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, anvende den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (herefter betegnet årsregulering) ved beregningen af andelsværdien.

Muligheden for at anvende den senest ansatte ejendomsværdi med eventuel årsregulering blev indført ved lov nr.

80 af 17. marts 1982 om ændring af lov om andelsboligforeninger (Fastsættelse af værdien af andelsboligforeningernes faste ejendom ved opgørelse af foreningsformuen). Bestemmelsen har i det væsentligste været uændret siden indførelsen.

Årsreguleringen efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme blev ophævet ved lov nr. 514 af 7. juni 2006 om ændring af personskatteloven og andre skattelove (Indførelse af et sundhedsbidrag, ændringer som led i den kommunale finansieringsreform m.v.), med virkning for indkomståret 2007, men som anført i afsnit 1 er ophævelsen ikke konsekvensændret i andelsboligloven.

Som følge af kritik fra Rigsrevisionen af de offentlige ejendomsvurderinger (Beretning nr. 13/2012 om den offentlige ejendomsvurdering) blev de almindelige offentlige ejendomsvurderinger suspenderet i 2013, og der har derfor ikke været ansat ejendomsværdier ved almindelige vurderinger siden dette tidspunkt. Som anført i afsnit 2 blev de offentlige ejendomsvurderinger helt afskaffet for erhvervsejendomme i marts 2021 ved vedtagelsen af lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.).

Da der som anført ikke er foretaget årsreguleringer siden 2006, og da andre ejendomme end ejerboliger blev vurderet i lige år, vil den senest ansatte ejendomsværdi for en andelsboligejendom som udgangspunkt være den ejendomsværdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012. Den ejendomsværdi, der skal anvendes ved værdiansættelse efter andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, vil således som udgangspunkt være den ejendomsværdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012.

Fastsættelse af en ejendomsværdi ved den almindelige vurdering i 2012 skete efter reglerne i den dagældende Vurderingslov, hvorefter ejendomsværdien skulle fastsættes på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant, jf. § 6 i lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Efter lovens § 2 var vurderingsterminen for de almindelige vurderinger den 1. oktober i det år, hvori vurderingen blev foretaget, og ejendommens tilstand og prisforholdene pr. denne dato skulle lægges til grund ved ansættelsen. Det er således prisforholdene pr. 1. oktober 2012, der er anvendt ved den almindelige vurdering i 2012.

En del andelsboligforeninger er etableret i ejendomme, som ikke er vurderet ved den almindelige vurdering i 2012, fordi de først er opført efterfølgende. Efter både de tidligere og den gældende Ejendomsvurderingslov skal der foretages omvurdering i året efter en almindelig vurdering af bl.a. ”nyopståede ejendomme”, og der er ud fra disse regler ansat en ejendomsværdi for andelsboligejendomme, som er opført efter den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 og frem til 1. oktober 2020, der var den sidste omvurderingstermin for bl.a. andelsboligejendomme, inden vurderingerne af disse ejendomme blev afskaffet.

Tilsvarende kan der være foretaget en omvurdering, der har ført til ansættelse af en ny ejendomsværdi, hvis en

ejendom er ændret væsentligt efter den almindelige vurdering i 2012, f.eks. ved en udvidelse af arealet, tilføjelse af altaner m.v., eller hvis ejendommen f.eks. er omdannet fra en kontorejendom til en boligudlejningsejendom. Er dette situationen, er det ejendomsværdien, som er ansat ved omvurderingen, der er den senest ansatte ejendomsværdi og som skal lægges til grund efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c.

Er der ikke ansat en ny ejendomsværdi ved en omvurdering, på trods af en væsentlig ændring af ejendommen, vil den senest ansatte ejendomsværdi være den værdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012. Som udgangspunkt vil det være denne ejendomsværdi, der skal lægges til grund efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c.

Når en forening, til brug for fastsættelse af andelsværdien, ansætter værdien af ejendommen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b og litra c, kan den, som anført i afsnit 3.1.1, tillægge værdien af forbedringer på ejendommen, som er foretaget efter vurderingen, jf. lovens § 5, stk. 4. Der er således en bestemmelse i andelsboligloven, der sikrer, at andelsværdiberegningen afspejler ejendommens aktuelle forhold, når en forbedring på ejendommen, der er udført efter den almindelige vurdering, ikke efterfølgende er medtaget ved en omvurdering.

Andelsboligloven indeholder ikke en tilsvarende bestemmelse for den situation, hvor ejendommen, efter den seneste vurdering (almindelig vurdering eller omvurdering), har undergået en fysisk ændring som medfører en værdiforringelse, f.eks. hvis et væsentligt areal er afhændet. Sådanne ændringer vil således som udgangspunkt ikke blive afspejlet i andelsværdien.

Det kan også forekomme, at en ejendom, efter den seneste vurdering (almindelig vurdering eller omvurdering), har ændret status f.eks. fra kontorejendom til boligudlejningsejendom. Også i denne situation vil den senest ansatte ejendomsværdi ikke afspejle ejendommens aktuelle forhold.

Det er uafklaret, hvordan der skal forholdes ved andelsværdiberegningen i disse situationer.

Som en konsekvens af afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme i marts 2021 blev de sidste omvurderinger af nye andelsboligejendomme som nævnt foretaget i 2020, hvorfor andelsboligejendomme, der er opført efter den 30. september 2020, ikke har ansat en ejendomsværdi. Det indebærer, at der kan eksistere andelsboligforeninger, der ikke kan anvende den senest ansatte ejendomsværdi ved fastsættelse af andelsværdien, men alene kan anvende enten anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a hhv. litra b, idet det bemærkes, at brugen af en ”fastholdt valuarvurdering” forudsætter, at vurderingen er foretaget inden den 1. juli 2020, jf. andelsboligloven § 5, stk. 3. Tilsvarende vil der fremtidigt kunne opstå sådanne foreninger.

Det bemærkes, at der fortsat ansættes grundværdier for andelsboligejendomme. Grundværdien adskiller sig vurderingsmæssigt fra ejendomsværdien ved, at den alene omfatter grunden uden bygninger, mens ejendomsværdien om-

fatter både grund og bygninger. Endvidere ansættes grundværdien ud fra den ubebyggede grunds potentielle udnyttelsesmuligheder, jf. Ejendomsvurderingsloven § 17, mens ejendomsværdien ansættes ud fra den samlede ejendoms faktiske forhold, jf. Ejendomsvurderingsloven § 16. Ud fra ordlyden af og formålet med andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, må det således antages, at en ansat grundværdi ikke kan anvendes som ejendomsværdi efter bestemmelsen. Spørgsmålet ses ikke afgjort i retspraksis.

3.2.2. Overvejelser fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

Som anført i afsnit 2 har udvalget vurderet forskellige modeller baseret på fortsat anvendelse af den senest ansatte ejendomsværdi, herunder modeller, hvor ejendomsværdien indekseres efter udviklingen i forskellige indeks, jf. nærmere nedenfor.

Udvalget har desuden overvejet en model uden indeksering af ejendomsværdien, svarende til en uændret fastholdelse af den gældende bestemmelse i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, men afviser en sådan model, da den ikke lever op det opdrag, som udvalget har fået i kommissoriet om at komme med alternativer til brugen af den senest ansatte ejendomsværdi.

Udvalget har ligeledes overvejet muligheden af at afskaffe den senest ansatte ejendomsværdi som værdiansættelsesprincip uden at opstille alternativer. Udvalget afviser dette, bl.a. med henvisning til, at de to andre værdiansættelsesprincipper i andelsboligloven, anskaffelsesprisen og en valuarvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra a og b, ikke udgør et reelt alternativ for langt de fleste foreninger, der i dag anvender den senest ansatte ejendomsværdi. Dette skyldes, at disse foreninger typisk er stiftet i perioden 1981-2004 og derfor vil opleve et markant værditab ved en overgang til anskaffelsesprisen, eller alternativt vil være tvungne til at overgå til en valuarvurdering, hvilket for mange foreningers vedkommende vil være urimeligt omkostningsbelastende, da de ofte er relativt små.

Modeller baseret på indeksering af den senest ansatte ejendomsværdi

Udvalget har vurderet modeller baseret på en indeksering af den seneste ansatte ejendomsværdi efter udviklingen i byggeomkostninger, efter et kommende andelsboligprisindex fra Danmarks Statistik, eller efter prisudviklingen for større private udlejningsejendomme, men har med forskellige begrundelser afvist disse modeller. Udvalget bemærker dog, at anvendelse af et kommende andelsboligprisindex principielt er interessant, og at modellen bør genovervejes på sigt, når der foreligger flere erfaringer med andelsboligprisindexet.

Udvalget har endvidere vurderet modeller baseret på Danmarks Statistiks nettoprisindeks, forbrugerprisindex, eller ejerboligprisindex. På baggrund af en afvejning af fordele og ulemper ved disse indeks vurderer udvalget, at en nettoprisindeksering af den seneste ansatte ejendomsværdi er det bedste alternativ. Udvalget fremhæver bl.a., at en indek-

sering efter nettoprisindexet - i modsætning til en indeksering efter ejerboligprisindexet - kun i begrænset omfang vil medføre, at den indekserede almindelige vurdering fra 2012 vil ligge over markedsværdien af ejendommen og dermed forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet. Udvalget finder dog ikke, at der er væsentlig forskel på brug af nettoprisindexet, der opgøres på grundlag af de faktiske forbrugerpriser fratrukket indirekte skatter, dvs. moms og varetilknyttede afgifter, og tillagt tilskud til generel nedsættelse af prisen, og brug af forbrugerprisindexet, der er baseret på de samme data, dog med den forskel, at der ikke korrigeres for afgifter samt tilskud i priser m.v.

Udvalget anfører, at en model med nettoprisindeksering er et godt alternativ, idet det imødegår, at andelsværdien med tiden udhules af inflationen.

Det er endvidere udvalgets vurdering, at modellen vil være forholdsvis enkel at forstå og administrere samtidigt med, at det er forholdsvis gennemsnitligt, hvordan maksimalprisen fremkommer.

Udvalget vurderer desuden, at modellen vil kunne fungere i de geografiske områder, hvor der er en begrænset prisudvikling for udlejningsejendomme. Her vil foreninger, der i dag anvender den senest ansatte ejendomsværdi, kunne fortsætte med dette og dermed undgå en årlig merudgift til en valuarvurdering. Udvalget peger imidlertid på, at modellen isoleret set formentlig vil føre til en udfasning af brugen af den senest ansatte ejendomsværdi i København og omegn, og at langt de fleste foreninger, der i dag anvender den senest ansatte ejendomsværdi i disse områder, vil overgå til valuarvurdering. Dog vil de foreninger, der af mere principielle årsager har valgt at anvende den senest ansatte ejendomsværdi, kunne fortsætte med dette uden at andelsværdien udhules af inflationen.

3.2.3. Social-, Bolig- og Ældreministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som anført i afsnit 3.1.3 har udvalgets analyse af brugen af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper vist, at der er behov for et alternativ til den senest ansatte ejendomsværdi. En forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger tilgodeser behovet hos visse foreninger, der hidtil har anvendt den senest ansatte ejendomsværdi, men Social-, Bolig- og Ældreministeriet vurderer, at dette alternativ ikke tilgodeser behovet hos de foreninger, der har meget få salg, eller som ligger i områder med meget lave priser, og som ønsker en fortsat udvikling i andelsværdien. I disse foreninger kan en løbende udgift til valuarvurderinger økonomisk set være uforholdsmæssigt belastende, uanset om der kun skal indhentes en valuarvurdering hvert tredje år, og der er derfor behov for et omkostningsfrit værdiansættelsesprincip til disse foreninger. Som anført i afsnit 3.1.3 vil værdiansættelse ud fra anskaffelsesprisen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, ikke udgøre et reelt alternativ for de ældre foreninger. Brugen af anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering tilgodeser heller ikke behovet hos de foreninger, der af andre grunde end økonomiske, ikke ønsker at anvende en valuarvurdering, men dog ønsker en vis udvikling i andelsværdien.

Ved en nettoprisindekseringen som starter fra 2012 vurderer udvalget, at der er opnået en tilstrækkelig ”buffer” til at sikre, at en nettoprisindeksering ikke giver anledning til en generel overvurdering af værdien af andelsboligejendomme, selvom boligmarkedet skulle blive ramt af et generelt prisfald.

Siden udvalget afgav sin rapport i december 2021, har der i en periode været en markant større udvikling i nettoprisindekset end i de forudgående år. Det har betydet, at andelen af de valuarvurderede andelsboligejendomme, som har en nettoprisindekseret 2012-ejendomsværdi, der overstiger den valuarvurderede værdi, i perioden er steget fra 1,3 % til 7,3 %. På nuværende tidspunkt (januar 2024) udgør denne andel således ikke en ubetydelig andel som var tilfældet, da udvalgsrapporten blev udarbejdet. Det bemærkes, at det af udvalgets rapport fremgår, at forudsætningen for analysen er, at foreningen har en valuarvurdering, og dermed vil særligt landsdelen København by være markant overrepræsenteret, ligesom foreninger med en lav offentlig vurdering har et større incitament til at betale for en valuarvurdering (og derfor antageligt også vil være overrepræsenterede). Resultaterne skal tolkes med dette forbehold, og den reelle andel kan derfor være større end angivet.

Selvom der i den aktuelle situation således er en markant højere andel af de valuarvurderede andelsboligejendomme, som har en nettoprisindekseret 2012-ejendomsværdi, der overstiger den valuarvurderede værdi, end på tidspunktet for udvalgets anbefaling, vurderer Social-, Bolig- og Ældreministeriet, at det fortsat er forsvarligt at indføre en mulighed for at nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi. Der er herved lagt vægt på den langsigtede historiske udvikling, og at det, trods den markante stigning, fortsat er en relativt set lav andel af ejendommene, der har en højere nettoprisindekseret 2012-ejendomsværdi end valuarvurderet værdi. Det bemærkes desuden, at forholdet primært har den betydning, at der er øget sandsynlighed for, at den fastsatte andelsværdien er højere end den reelle andelsværdi og dermed, at den maksimale overdragelsespris for andelen, overstiger den reelle værdi af andelen. Andelen vil i så fald ikke kunne belånes fuldt ud, og ved en eventuel afhændelse af ejendommen og en efterfølgende opløsning af foreningen, vil andelshaveren få udloddet et mindre beløb end den beregnede andelsværdi. Forholdet vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på boligmarkedet, men det bemærkes dog, at forholdet kan øge det økonomiske incitament for lejerne til at overtager ejendommen som andelsboligforening.

Det foreslås derfor at indsætte en bestemmelse i § 5, stk. 2, således, at ejendommens værdi, ved opgørelsen af foreningens formue til brug for beregning af andelsværdien, fremover også kan sættes til den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset fra vurderingsterminen og frem til oktober i foreningens senest afsluttede regnskabsår. Som en konsekvens af forslaget foreslås endvidere en ændring af § 5, stk. 2, 1. pkt., og § 5, stk. 5, 2. pkt. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 1, 4 og 5.

Det foreslås samtidigt, at henvisningen i § 5, stk. 2, litra

c, til en eventuel årsregulering efter § 3 A i ejendomsvurderingsloven udgår som overflødig, idet § 3 A, som anført tidligere, er ophævet med virkning fra indkomstskatteåret 2007, hvorfor der ikke er foretaget årsreguleringer efter den seneste almindelige offentlige vurdering af andelsboligejendomme fra oktober 2012. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 3.

Indekset for oktober er valgt for at skabe sammenhæng til vurderingsterminen efter Vurderingsloven i 2012, og da tidspunktet samtidigt ligger tæt på balancedagen, når foreningens årsregnskab følger kalenderåret, hvilket er tilfældet for de fleste foreninger. I nogen af de foreninger der anvender et forskudt regnskabsår, f.eks. 1. juli – 30. juni, vil nettoprisindekset for oktober ikke ligge tæt på balancedagen i årsregnskabet, men af hensyn til transparens og ensartethed ved beregningen af andelsværdien, skal disse foreninger efter forslaget også anvende dette indeks.

Den foreslåede ændring indebærer, at en andelsboligforening fortsat kan anvende den seneste ansatte ejendomsværdi ved beregning af andelsværdien. Endvidere får foreningen mulighed for at nettoprisindeksere ejendomsværdien, så andelsværdien ikke udhules af den generelle inflation, men følger den almindelige prisudvikling.

Som anført i afsnit 3.2.1, er der ikke er ansat en ejendomsværdi for andelsboligejendomme, der er opført efter den 30. september 2020. Der vil således være foreninger, der ikke har mulighed for at benytte hverken den gældende bestemmelse i § 5, stk. 2, litra c, om anvendelse af den senest ansatte ejendomsværdi, eller den foreslåede mulighed for at nettoprisindeksere denne, men er henvist til enten at anvende anskaffelsesprisen iht. § 5, stk. 2, litra a, eller en valuarvurdering iht. § 5, stk. 2, litra b, idet det bemærkes, at brugen af en ”fastholdt valuarvurdering” iht. § 5, stk. 3, forudsætter, at vurderingen er foretaget inden 1. juli 2020.

Som anført ovenfor under i afsnit 3.1.1 skal der, ved en overdragelse, efter retspraksis tages højde for oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere, end hvad der lovligt kan kræves efter lovens § 5, stk. 1. Dette indebærer, at en overdragelsespris som er baseret på en andelsværdi, som er fastsat på en generalforsamling for et år frem, efter omstændighederne skal nedsættes for at være lovlig efter § 5, stk. 1.

Den foreslåede ændring af § 5, stk. 2, vil imidlertid indebære en obligatorisk brug af nettoprisindekset for oktober i det senest afsluttede regnskabsår. Det vurderes derfor, at en overdragelse til en overdragelsespris, som er baseret på dette indeks, ikke vil være i strid med § 5, stk. 1, uanset om nettoprisindekset måtte være faldet på overdragelsestidspunktet.

Den foreslåede ændring indebærer ikke en udvidet anvendelse af fastholdelsesbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 3. Det er vurderet, at bestemmelsen ikke skal kunne anvendes for en indekseret ejendomsværdi, da formålet med § 5, stk. 3, som anført i afsnit 3.1.1, er at sikre mod fald i andelsværdien som følge af ændringer i lejeloven, mens den foreslåede nettopristalsregulering har til formål at sikre, at

andelsværdien kan følge den almindelige prisudvikling. En nettoprisindekseret ejendomsværdi, ansat inden 1. juli 2020, vil således ikke kunne fastholdes iht. § 5, stk. 3.

Den foreslåede ændring tilsigter en udvidet anvendelse af bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 4. En forening der vælger at anvende en nettoprisindekseret ejendomsværdi skal således, ved beregning af andelsværdien, også kunne tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen, som ikke er medtaget ved den senest ansatte ejendomsværdi. Værdien af disse forbedringer vil skulle fastsættes ud fra den forøgede handelsværdi de giver ejendommen, jf. nærmere ovenfor under afsnit 3,1.1., og vil ikke kunne indekseres.

Som konsekvens af den foreslåede ændring foreslås det at ændre bestemmelsen om gældsopgørelse, jf. andelsboligloven § 5, stk. 5, 2. pkt., således at en forening, der vælger at indekserer den senest ansatte ejendomsværdi ved andelsværdiberegningen, også skal opgøre foreningens prioritetsgæld til kursværdien på balancedagen i regnskabet og uden at indekserer værdien. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 5.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens ”Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger” af december 2021, at den offentlige vurdering, hverken betragtes som en ”dagsværdi” eller en ”kostpris”, som er de værdiansættelsesmetoder, der efter årsregnskabslovens regler kan anvendes ved opgørelse af ejendommens værdi. Det er Social- Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at heller ikke en nettoprisindekseret ejendomsværdi vil kunne anvendes ved andelsboligforeningens regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget lever op til de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget indeholder en forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode fra maksimalt 18 måneder til maksimalt 42 måneder. Det betyder, at andelsboligforeninger fremover kan nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år. Det er dog frivilligt, hvorvidt en forening ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om den ønsker at få foretaget en ny årligt, som er kravet i dag. Lovforslaget må derfor forventes at have betydning for andelsboligforeningernes efterspørgsel efter valuarvurderinger, og dermed have erhvervsøkonomiske konsekvenser som en afledt effekt af andelsboligforeningernes ændrede adfærd.

Lovforslaget skal ses i lyset af, at der ikke er foretaget en almindelige offentlig ejendomsvurdering efter 2012. Det har i praksis betydet, at maksimalprisen, for de foreninger, som benytter den senest ansatte ejendomsværdi ved fastsæt-

telse af andelsværdien, har været fastlåst siden 2012. Det har givet et øget incitament for andelsboligforeninger til at vælge valuarvurderingen i stedet for den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, og dermed bidraget til en betydelig stigning i efterspørgslen efter valuarvurderinger af andelsboligejendomme. Siden 2014 har der været en markant stigning i antallet af valuarvurderede andelsboliger. I 2014 var det således ca. en tredjedel af andelsboligerne, som var valuarvurderede, mens dette antal i 2022 var steget til 70 pct. Det svarer til en stigning på ca. 77.800 valuarvurderede andelsboliger. Med en gennemsnitsstørrelse for valuarvurderede andelsboligforeninger på 36 boliger, svarer det til en stigning i størrelsesorden 2.200 årlige valuarvurderinger.

Andelsboligforeningerne har længe haft en forventning om, at der på et tidspunkt ville komme en ny offentlig vurdering af andelsboligejendomme. I forhold til at benytte den offentlige vurdering fra 2012 ville en opdateret offentlig vurdering være et mere reelt alternativt til valuarvurderingen. Med Folketingets vedtagelse af lov nr. 291 af 27/02/2021 (lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love) blev den offentlige ejendomsværdiansættelse for andelsejendomme imidlertid endeligt afskaffet. Det må forventes, at afskaffelsen af den offentlige vurdering af andelsboligejendomme vil føre til, at endnu flere andelsboligforeninger – særligt i de større byer – i fremtiden vil vælge valuarvurdering som værdiansættelsesprincip.

En vurdering af lovforslagets samlede betydning for markedet for valuarvurderinger er forbundet med betydelig usikkerhed. Det skyldes, at der er flere modsatrettede effekter i spil, som er vanskelige at vurdere størrelsen af. I det følgende illustreres størrelsesordenen af effekterne ved et regneeksempel.

På den ene side må det forventes, at en del af de andelsboligforeninger, som i dag har valgt en valuarvurdering som værdiansættelsesprincip, vil udnytte muligheden for at benytte den samme valuarvurdering i enten 2 år eller 3 år i træk. Det vil isoleret set reducere efterspørgslen efter valuarvurdering.

Særligt uden for de større byer, må det forventes at foreningerne har et incitament til at nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år. Større foreninger i de større byer vil derimod have et incitament til (som i dag) at forny deres valuarvurdering hvert år for at have en aktuel ejendomsvurdering i tilfælde af, at en bolig i andelsboligforeningen skal sælges. Da udgiften til valuaren kan fordeles ud på flere andelshavere i en større forening vil udgiften til en valuarvurdering i en større forening være mindre for den enkelte andelshaver.

Det vurderes, at der i dag er ca. 3.900 andelsboligforeninger, som benytter en valuarvurdering. Hvis halvdelen af de 3.900 foreninger vælger at få en valuarvurdering hvert tredje år (i stedet for hvert år) svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil falde med ca. 1.300 årlige valuarvurderinger ($3.900 * 1/2 * 2/3$).

På den anden side må det forventes, at flere andelsbolig-

foreninger – alt andet lige – vil vælge valuarvurdering som værdiansættelsesprincip. Især i de større byer, vil muligheden for at regulere den offentlige vurdering fra 2012 med nettoprisindekset formentlig ikke være lige så attraktiv som en valuarvurdering.

Det vurderes, at der i dag er ca. 2.000 andelsboligforeninger, som benytter den offentlige 2012-vurdering. Det anslås at omkring halvdelen af disse foreninger er beliggende i de større byer. Hvis halvdelen af de 2.000 foreninger, som i dag benytter den offentlige 2012-vurdering, vælger at indhente en valuarvurdering (hvert tredje år), svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil stige med ca. 333 årlige valuarvurderinger ($2.000 * 1/2 * 1/3$).

Herudover må det forventes, at nogle af de andelsboligforeninger, som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, har afventet, at der bliver offentliggjort en offentlig vurdering. Da det nu er afgjort, at der ikke kommer en ny offentlig vurdering, må det forventes, at nogle af disse foreninger i stedet vil indhente en valuarvurdering med henblik på at få en aktuel værdiansættelse af deres ejendom.

Det vurderes, at der er ca. 1.600 andelsboligforeninger, som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, hvoraf det anslås at omkring en femtedel er beliggende i de større byer. Hvis en femtedel af de 1.600 foreninger, som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, vælger at indhente en valuarvurdering (hvert tredje år) svarer det til, at niveauet for efterspørgslen efter valuarvurderinger vil stige med ca. 107 årlige valuarvurderinger ($1.600 * 1/5 * 1/3$).

Samlet set vil regneeksemplernes forskellige effekter betyde, at det årlige niveau for efterspørgslen efter valuarvurderinger falder med 860 vurderinger ($1.300 - 333 - 107$). Det kan sammenlignes med at det, jf. ovenfor, anslås, at niveauet for efterspørgslen efter valuarvurderinger i perioden 2014-2022 er steget med i størrelsesorden 2.200 vurderinger årligt. Af disse vedrører ca. 500 vurderinger perioden efter vedtagelsen af lovforslaget om at nedlægge ejendomsværdiopgørelsen af andelsboligejendomme.

Hvis det med stor usikkerhed skønnes, at lovforslaget

medfører, at efterspørgslen efter valuarvurderinger falder med 860 vurderinger årligt, og en valuarvurdering i gennemsnit koster 15.000 kr., svarer det til et årligt omsætningsfald på knap 13 mio. kr.

De agile principper vurderes ikke relevante for lovforslaget, idet forslaget ikke vurderes at ændre på virksomheders muligheder for at teste, udvikle og anvende nye digitale teknologier og forretningsmodeller.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslagets indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2022 til den 18. august 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Danske Boligadvokater, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen Danske Revisorer, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Et fald i efterspørgslen efter valuarvurderinger som følge af andelsboligforeningernes ændrede adfærd. Faldet i omsætning skønnes med betydelig usikkerhed at udgøre i størrelsesorden 13 mio. kr. årlig.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de 5 principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af andelsboligloven § 5, stk. 2, 1. pkt., at ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, 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.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.1.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Ændringen af § 5, stk. 2, 1. pkt., indebærer, at bestem-

melsen også henviser til § 5, stk. 2, litra d, således at værdiansættelsesprincippet i litra d, jf. nr. 4, også kan danne grundlag for fastsættelsen af andelsværdien iht. § 5, stk. 1.

Til nr. 2

Det følger af andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, at en andelsboligforening, ved opgørelsen af foreningsformuen til brug for fastsættelse af andelsværdien efter lovens § 5, stk. 1, kan fastsætte værdien af foreningens ejendom til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.1.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Ændringen af § 5, stk. 2, litra b, indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering ændres fra 18 til 42 måneder. Ændringen medfører således, at gyldighedsperioden for

valuarvurderinger forlænges med 24 måneder. Bestemmelsens øvrige formelle krav er uændrede.

Den forlængede gyldighedsperiode gælder fra lovens ikrafttræden, 15. april 2024. Dette indebærer, at en forening, der f.eks. har et regnskabsår, der følger kalenderåret, kan anvende en valuarvurdering, der er udarbejdet ved udgangen af 2023 til brug for foreningens 2023-regnskab, ved fastsættelse af andelsværdierne på generalforsamlingerne i april 2024, 2025 og 2026. Som anført under de almindelige bemærkninger vil en forening dog efter retspraksis være forpligtet til at nedsætte prisen for andelen i en overdragelsessituation, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien, der har væsentlig betydning for andelsværdien.

Det er endvidere principielt muligt for en andelsboligforening at anvende en valuarvurdering, der f.eks. er udarbejdet ultimo 2021 til brug for foreningens årsregnskab for 2021, ved fastsættelse af andelsværdien et år frem på en generalforsamling i april 2024. Denne valuarvurdering kan dog kun danne grundlag for fastsættelse af andelsværdien på denne ene generalforsamling, idet gyldighedsperioden for valuarvurderingen vil være udløbet medio 2025. Foreningen skal således have udarbejdet en ny valuarvurdering ultimo 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdien på generalforsamlingen i april 2025, hvis den fortsat ønsker at basere andelsværdiberegningen på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En forening, der værdiansætter ejendommen iht. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, skal dog altid anvende den nyeste valuarvurdering. I det omfang en forening har indhentet en valuarvurdering efter 2021, skal denne derfor lægges til grund på generalforsamlingen i 2024.

Til nr. 3

Efter den gældende andelsboliglov § 5, stk. 2, litra c, kan den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme anvendes som grundlag ved fastsættelse af værdien af foreningens ejendom til brug for beregning af andelsværdien efter andelsboliglovens § 5, stk. 1.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.2.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Ændringen af § 5, stk. 2, litra c, hvorefter reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme udgår af bestemmelsen, sker af ordensmæssige grunde og indebærer ingen realitetsændring. Som anført i de almindelige bemærkninger er den hidtidige bestemmelses henvisning til en eventuel årsregulering efter (den tidligere gældende) § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme uden reelt indhold.

Til nr. 4

Bestemmelsen i § 5, stk. 2, litra d, er ny og indfører en mulighed for at fastsætte andelsværdien iht. § 5, stk. 1, ud fra den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem

til og med indekset for oktober i foreningens senest afsluttede regnskabsår.

Ændringen indfører et yderligere værdiansættelsesprincip og indebærer, at der er to alternative muligheder for værdiansættelse baseret på den senest ansatte ejendomsværdi, idet den hidtidige mulighed for at anvende den senest ansatte ejendomsværdi uden regulering er opretholdt. En forening kan således vælge enten at basere andelsværdiberegningen alene på den ansatte ejendomsværdi eller basere den på en nettoprisindekseret ejendomsværdi.

Nettoprisindekset offentliggøres af Danmarks Statistik den 10. eller første hverdag herefter i måneden efter indsamlingsmåneden. Det betyder, at f.eks. nettoprisindekset for oktober offentliggøres ca. 10. november.

Nettoprisindekseringen skal beregnes ud fra udviklingen i nettoprisindekset fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens senest afsluttede regnskabsår. Foreningerne kan ikke vælge andre tidspunkter at indekserer ud fra og kan således ikke vælge at basere indekseringen på nettoprisindeks fra andre måneder eller år.

Den obligatoriske brug af bestemte indeks indebærer bl.a., at en forening ikke kan videreføre en indekseret ejendomsværdi fra et tidligere regnskab, f.eks. for at imødegå, at andelsværdien falder i forhold til det forrige år som følge et fald i nettoprisindekset for oktober i det indeværende regnskabsår i forhold til oktober i det forrige regnskabsår. Brugen af en nettoprisindekseret ejendomsværdi har til formål at sikre, at andelsværdien følger den almindelige prisudvikling og dette ville ikke være tilfældet, hvis en forening kunne vælge at undlade at regulere med udviklingen i indekset i år med fald i oktoberindekset. Det bemærkes endvidere, at et tilsvarende princip var gældende før 2012, da der løbende blev ansat nye ejendomsværdier. En andelsboligforening, der benyttede denne værdiansættelsesmetode, oplevede således også, at andelsværdien faldt, når ejendomsværdierne faldt generelt, idet dette slog igennem ved den efterfølgende ansættelse af ejendomsværdien.

Ønsker en forening ikke at nettoprisindeksere i et år, må den skifte til et af de andre vurderingsprincipper i § 5, stk. 2, litra a eller litra b, eller, om muligt, benytte en "fastholdt valuarvurdering" efter § 5, stk. 3. Den kan principielt også vælge at anvende den rene ikke-indekserede senest ansatte ejendomsværdi, jf. § 5, stk. 2, litra c, men dette vil næppe være rationelt.

Som anført i afsnit 3.2.2 kan der være foretaget en omvurdering af en andelsboligejendom efter den almindelige 2012-vurdering. Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt.

I normalsituationen, hvor den senest ansatte ejendomsværdi er ansat ud fra prisforholdene pr. 1. oktober 2012, er det udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2012 og frem til og med nettoprisindekset for oktober 2023, der skal anvendes, når foreningen fastsætter andelsværdien på en generalforsamling i foråret 2024 i forbindelse med en vedtagelse af 2023 regnskabet.

Er foreningens regnskabsår forskudt og f.eks. løber fra 1. juli til 30. juni, er det ligeledes nettoprisindekset for oktober 2023, der skal danne grundlag for en indeksering ved fastsættelse af andelsværdien i forbindelse med vedtagelsen af regnskabet for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024. Dette gælder også selvom generalforsamlingen eventuelt først vedtager regnskabet og fastsætter andelsværdien i november 2024, efter at der er offentliggjort et nyt nettoprisindeks for oktober 2024.

I de følgende tabeller vises udviklingen i nettoprisindekset fra og med nettoindekset for oktober 2012 til og med oktober 2023 (Tabel 1), samt et eksempel på en indekseret ejendomsværdi for en ejendom, der havde ansat en ejendomsværdi på 210 mio. kr. pr. 1. oktober 2012 (Tabel 2)

Tabel 1

Udviklingen i nettoprisindekset		
Måned	Offentliggjorte nettoprisindeks (2015=100)	Nettoprisindekset omregnet (okt. 2012=100)
Okt. 2012	98,2	100,000
Okt. 2013	98,9	100,713
Okt. 2014	99,6	101,426
Okt. 2015	100,2	102,037
Okt. 2016	100,7	102,546
Okt. 2017	102,3	104,175
Okt. 2018	103,1	104,990
Okt. 2019	103,8	105,707
Okt. 2020	104,0	105,906
Okt. 2021	106,7	108,656
Okt. 2022	117,7	119,857
Okt. 2023	118,3	120,468

Tabellen viser Danmarks Statistiks nettoprisindeks i oktober i perioden 2012 – 2023 (kolonne 1) samt nettoprisindekset i samme periode omregnet med udgangspunkt i nettoprisindekset i oktober 2012 (kolonne 2)

Tabel 2

Udviklingen i ejendomsværdien		
Måned	Ejendomsværdi	Indeks
Okt. 2012	210.000.000	100,000
Okt. 2013	211.496.945	100,713
Okt. 2014	212.993.890	101,426
Okt. 2015	214.276.986	102,037
Okt. 2016	215.346.232	102,546
Okt. 2017	218.767.821	104,175
Okt. 2018	220.478.615	104,990
Okt. 2019	221.975.560	105,707
Okt. 2020	222.403.259	105,906
Okt. 2021	228.177.189	108,656
Okt. 2022	251.700.611	119,857
Okt. 2023	252.983.707	120,468

Tabellen viser udvikling i den indekserede ejendomsværdi i perioden oktober 2012 – oktober 2023 for en ejendom, der har en ansat ejendomsværdi på 210 mio. kr. i oktober 2012.

Hvis det lægges til grund, at den senest ansatte ejendomsværdi er ansat ud fra prisniveauet pr. 1. oktober 2012, og at ejendommens værdi blev ansat til 210 mio. kr., kan andelsboligforeningen nettoprisindeksregulere den senest ansatte ejendomsværdi i regnskabet for 2023 således: $118,3/98,2 \times 210.000.000 \text{ kr.} = 252.983.707 \text{ kr.}$, idet nettoprisindekset for oktober 2012 udgjorde 98,2 og nettoprisindekset for oktober 2023 udgjorde 118,3, jf. Tabel 1 ovenfor. Alternativt kan den nettoprisindekserede ejendomsværdi i oktober 2023 beregnes således: $120,468 \times 210.000.000 \text{ kr.} = 252.983.707 \text{ kr.}$, jf. det omregnede indekstal for oktober 2023 i Tabel 1 og 2 ovenfor.

Eksemplet viser hvordan en senest ansat ejendomsværdi baseret på prisforholdene i oktober 2012 kan nettoprisindeksreguleres til brug for fastsættelse af andelsværdien på en generalforsamling f.eks. i april 2024, og dermed danne grundlag for maksimalprisen efter andelsboliglovens § 5 for overdragelser af andele fra den ordinære generalforsamling i april 2024 og ét år frem til næste ordinære generalforsamling i april 2025.

Er den senest ansatte ejendomsværdi baseret på prisforholdene f.eks. pr. 1. oktober 2015, er det udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2015 til oktober 2023 der skal anvendes. Er den ansatte værdi i 2015-prisniveau 210 mio. kan den indekserede ejendomsværdi i oktober 2023 beregnes som følger: $118,3/100,2 \times 210.000.000 \text{ kr.} = 247.034.132 \text{ kr.}$

Er den senest ansatte ejendomsværdi baseret på prisforholdene f.eks. pr. 1. september 2017, skal indekseringen beregnes på tilsvarende måde, idet det er Danmarks Stati-

stiks nettoprisindeks for september 2017, der skal anvendes i nævneren.

For at skabe transparens i andelsværdiberegningen, af hensyn til både nuværende og kommende andelshavere og de professionelle regnskabsbrugere, bør det fremgå klart af foreningens årsregnskab, hvordan ejendommens værdi indgår i beregningen af andelsværdien. Det bør således oplyses, hvilket værdiansættelsesprincip, der er anvendt og anvendes den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra d, skal den senest ansatte ejendomsværdi og beregningen af reguleringen, herunder de anvendte nettoprisindeks, fremgå.

Til nr. 5

Efter den gældende andelsboliglov § 5, stk. 5 skal prioritetsgælden opgøres til pantebrevsrestgælden, når ejendommens værdi, til brug for fastsættelse af andelsværdien iht. § 5, stk. 1, ansættes efter § 5, stk. 2, litra a. Ansættes værdien efter litra b eller c, skal prioritetsgælden opgøres til kursværdien.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.2.1 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Ved ændringen af § 5, stk. 5, 2. pkt., fastsættes, at prioritetsgælden også skal opgøres til kursværdien, når værdien af foreningens ejendom ansættes iht. § 5, stk. 2, litra d. Prioritetsgælden skal således opgøres på samme måde, uanset om ejendommen er værdiansat efter den senest ansatte ejen-

domsværdi, jf. § 5, stk. 2, litra c, eller den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset, jf. § 5, stk. 2, litra d. Gælden skal ikke indeksreguleres.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 15. april 2024.

Dette indebærer, at de ændrede regler finder anvendelse for aftaler om overdragelser af andele, der indgås den 15. april 2024 eller senere.

Efter den vejledende Normalvedtægt for private andelsboligforeninger, skal foreningen afholde ordinær generalforsamling inden fire måneder efter regnskabsårets udløb, jf. normalvedtægten § 21. Normalvedtægten indeholder ikke regler, der fastlægger regnskabsåret, men hvis foreningens regnskabsår følger kalenderåret, skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af april. Ikrafttrædelsestidspunktet giver mulighed for, at andelsboligforeningerne kan anvende de ændrede værdiansættelsesprincipper til fastsættelse af andelsværdien på en ordinær generalforsamling fra og med 15. april 2024.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, da lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber ikke gælder for Færøerne og Grønland, og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, jf. lov-
bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved
lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

§ 5....

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, 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:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3.-4. ...

Stk. 5. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelsen efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Stk. 6.-16. ...

1. I § 5, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »litra a-c« til: »litra a-d«.

2. I § 5, *stk. 2, litra b*, ændres »18« til: »42«.

3. § 5, *stk. 2, litra c*, affattes således: »Den senest ansatte ejendomsværdi.«

4. I § 5, *stk. 2*, indsættes som *litra d*:

»d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.«

5. I § 5, *stk. 5, 2. pkt.*, ændres: »litra b og c« til »litra b, c og d«.