

Skatteministeriet
Lovgivning, Politik, Samfundsøkonomi,
Person og Pension
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Att. Chefkonsulent Erik Jørgensen

København, den 26. november 2013

Vedr. j.nr. 135380634- Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af vurderingsloven og tinglysningsafgiftsloven.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har følgende bemærkninger til det fremsendte lovforslag:

Ad punkt 5 § 46 D

ABF har fuld forståelse for, at klageadgangen for de "forlængede" 2011-vurderinger for ejerboliger og 2012-vurderinger for andre ejendomme udskydes som foreslået for alle ejendomme, hvor der har været mulighed for at påklage henholdsvis 2011- og 2012 vurderingerne. Imidlertid forekommer det uhensigtsmæssigt at ejendomme, der aldrig har været vurderet tidligere, som f.eks. nybyggede andelsboliger, der første gang vurderes efter Vurderingslovens § 3 i løbet af 2014, først kan påklages i 2016. Der bør i loven være en mulighed for, at ejendomme, der er helt nyvurderede, efter Vurderingslovens § 3, stk. 1 kan påklage den helt nye vurdering inden for de normale klagefrister, og således ikke omfattes af § 46 D.

Ad punkt 5 § 46 E stk. 3, herunder bemærkningerne ad 4.1.2. side 14 og bemærkningerne til de enkelte bestemmelser side 23-24.

For så vidt angår ejerboliger, er det ABF's opfattelse, at det er korrekt, at § 4 vurderinger stort set kun benyttes som anført, og at dette problem løses med ændringerne i Tinglysningsafgiftsloven.

For så vidt angår andelsboligforeninger, der beregner deres maksimalpriser efter Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 litra c, benyttes § 4 vurderingerne ofte til at få en ny vurdering, når der er gennemført store forbedringsarbejder på ejendommen, som f.eks. etablering af altaner eller tagboliger. Det er af væsentlig betydning for andelsboligforeningerne at få en ny offentlig vurdering så hurtigt som muligt, således at man ikke har en usikkerhed om, hvilken ejendomsværdi man må benytte ved beregningen af maksimalpriserne i Andelsboligforeningsloven. Ved at fjerne adgangen til at få en § 4 vurdering betyder det, at en forening der f.eks. får etableret helt nye altaner i januar/februar 2014 først vil få en ny ejendomsvurdering efter § 3 ved en omvurdering pr. 1/10 2014, som bliver meddelt i februar 2015. Dette betyder, at foreningen vil have en usikkerhed med hensyn til hvad den offentlige vurdering er efter etablering af altanerne i en periode frem til ca. 1. marts 2015. Dette kan give en usikkerhed om den lovlige pris for både foreningen, køber og sælger. Der bør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk



derfor være mulighed for, at andelsboligforeninger, som jo benytter ejendomsvurderingerne til fastsættelse af prisen for andelsboliger, får muligheden for at få en § 4 vurdering i perioden frem til 1. marts 2016.

Ad § 2. Ændringer i Tinglysningsloven.

ABF finder, at det er korrekt på basis af de problemer, der er konstateret i forbindelse med ejendomsvurderingerne, at tinglysningsafgiften ved ejerskifte fremover beregnes af ejerskiftesummen. Imidlertid er det ABF's opfattelse, at denne regel også bør gælde andre ejendomme end ejerboliger. ABF har konstateret, at i forbindelse med de handler, der har været af udlejningsejendomme, som har været tilbudt lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler til overtagelse på andelsbasis i 2012 og 2013, har ejerskiftesummen ofte været væsentlig lavere end den offentlige vurdering af de pågældende ejendomme. Dette har medført en øget udgift til tinglysningsafgift, som har påhvilet andelsboligforeningen i det omfang de har accepteret tilbuddet og overtaget ejendommen på andelsbasis. Der ses ingen begrundelse for, hvorfor andre ejendomme ikke er omfattet af reglen, således at man fremover på alle ejendomme ved ejerskifte betaler tinglysningsafgift af ejerskiftesummen, idet det må formodes, at den foreslåede værnsregel i forslagets § 4 stk. 6 også vil kunne benyttes og give tilstrækkelig beskyttelse ved andre ejendomme end ejerboliger.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør