



Erhvervsstyrelsen
Boligregulering og Ejendomsrådgivning
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

København, den 21. maj 2019

Høring over udkast til Vejledning nr. [xx] om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Tak for tilsendte udkast til opdatering af prisfastsættelsesbekendtgørelsen, hvortil vi kan bemærke følgende:

Ad 1. Indledning

I sidste sætning i afsnittet er det angivet, at loven er optrykt som bilag til "dette cirkulære" – dette bør rettes til vejledning i overensstemmelse med overskriften.

Ad 3.5.3

ABF har tillige fremsendt følgende forespørgsel med e-mail af 9. maj 2019 til Styrelsen:

Det fremgår af vejledningen og notat af 4. april om ABL § 5, stk. 7, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 7, eller dennes forarbejder, ikke har fastsat en tidsbegrænsning på anvendelsen af bestemmelsen. Erhvervsstyrelsen finder på denne baggrund ikke grundlag for at konkludere, at der gælder en egentlig tidsbegrænsning på anvendelsen af § 5, stk. 7. Med støtte i formålet med andelsboliglovens § 5, stk. 7, samt Vestre Landsrets dom, vurderes det dog, at bestemmelsen alene kan anvendes i perioden, hvor der ydes byfornyelsesstøtte. Bestemmelsen kan således ikke længere anvendes, når der ikke længere ydes byfornyelsesstøtte.

Hvordan skal dette forstås i de situationer, hvor byfornyelse ikke ydes over en årrække, men i stedet ydes i forbindelse med projektet med et tilskud på 1/3 eller 1/4 af de samlede ombygningsudgifter?

Ad 4. Forbedringer af lejligheden

Da andelsboliger også er i tæt/lav bebyggelse, foreslår vi at ændre brugen af ordet lejlighed til ordet bolig. I afsnittet foreslår vi endvidere brugen af et andet eksempel end etablering af toilet – f.eks. udskiftning af køkken.

Det er fortsat ABF's ønske, at Erhvervsstyrelsen arbejder videre med en afklaring af købers mulighed for senere at kunne beregne sig et tillæg for forbedringer, såfremt forbedringerne ikke er opgjort i overdragelsesaftalen, fordi boligen er solgt under maksimalprisen, jf. f.eks. Mette Neville "Andelsboligforeningsloven med kommentarer", 4. udg.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

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

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



■ Vi efterlyser tillige en uddybning af anskaffelsessummens opgørelse i forhold til offentlige tilskud, forsikringsdækning, rabatter mv. Der nævnes i vejledningen, at statstilskud skal fraregnes i anskaffelsessummen, men ikke om dommens resultat kan overføres til forsikringsdækning, rabatter mv.

Vi henviser til § 69 om overdragelse af andelsbeviser i lovforslaget til boligreguleringsloven fra 1966, hvoraf det fremgår, at en sælger kan beregne sig "de af overdrageren udførte forbedringer af hans lejlighed". Der henvises i bemærkningerne til § 69 til Ejerlejlighedsudvalgets betænkning fra 1965, som foreslår regler til værn mod udnyttelsen af boligknapheden i forbindelse med overdragelse af bl.a. andelsbeviser, samt at der bør gives udtrykkelig lovregel til vejledning om, hvordan en rimelig pris skal beregnes for at hindre urimelige fortjenester ved salg af andelsbeviser. Udvalgets betragtninger uddybes på s. 101-102 i Ejerlejlighedsudvalgets betænkning (nr. 395/1965). Det er ABF's vurdering, at disse fortolkningsbidrag understøtter, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 er udtryk for andelshavers mulighed for refusion af egne udgifter, og således ikke for fortjeneste.

Det er således ABF's opfattelse, at sælger skal have afholdt udgifterne for at kunne videresælge forbedringer iht. § 5, stk. 12.

Ad 6. inventar

Det fremgår til sidst i afsnittet, at man kan læse nærmere om særligt tilpasset inventar i ABF's forbedringskatalog. Formuleringen bør her svare til formuleringen i afsnit 4 om forbedringer: "For nærmere retningslinjer for opgørelse af værdien af særligt tilpasset inventar, herunder afskrivningstid, henvises til ABF's forbedringskatalog."

Med venlig hilsen

Anne Kristensen
Konstitueret juridisk chef