



Indenrigs- og Boligministeriet
Bygge- og Boliglovgivning
Att. Ozan Aktas
oak@im.dk

København, den 18. august 2022

Vedr.: Sagsnr. 2021-2217 - høring over udkast til lovforslag om ændring af andelsboligforeningsloven (ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper) i høring, og vi kan bemærke følgende:

ABF deltog i udvalgsarbejdet om andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper, som havde til opgave at vurdere konsekvenserne af at afskaffe den offentlige vurdering for andelsboligforeninger, og overveje mulige alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme. Der var i udvalget enighed om brugbarheden af to modeller, hvor den ene var en nettoprisindeksering af den senest ansatte offentlige vurdering, og den anden en gyldighedsforlængelse af valuarvurderinger, så disse kan benyttes i andelsværdiberegningen i to til tre år. ABF anbefalede en kombination af disse to modeller, og vi kan med tilfredshed konstatere, at udkastet til lovforslag indeholder en sådan kombination.

Det ligger til grund for ABF's anbefaling, at andelsboligforeninger fremover fortsat vil kunne benytte tre vurderingsprincipper: En valuarvurdering med forlænget gyldighedsperiode, den seneste offentlige vurdering netto-prisindekseret eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip. ABF lægger således vægt på fordelene ved, at andelsboligforeninger fremover fortsat kan vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger. Behovet i forhold til valg af værdiansættelsesprincip kan være meget forskelligt afhængig af, om der er tale om store eller små andelsboligforeninger, og om foreningerne er beliggende i eller uden for de større byer.

Forlængelse af gyldighedsperiode for valuarvurderinger (§ 5, stk. 2, litra b)

Det fremgår af udkastet til ny § 5, stk. 2, litra b, at det foreslås at forlænge gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder, så andelsboligforeninger i praksis kan nøjes med at indhente ny valuarvurdering til brug for andelsboligforeningens andelsværdiberegning hvert tredje år, frem for hvert år som loven ser ud i dag. ABF bakker op om valget af 42 måneder, så foreningers udgifter reduceres med den forlængede gyldighedsperiode. Perioden på 42 måneder sikrer samtidig valuarvurderingens aktualitet.

Det fremgår af de almindelige lovbemærkninger, at det er frivilligt, om en forening vil udnytte hele gyldighedsperioden for valuarvurderinger, eller indhente en fornyet valuarvurdering hyppigere end hvert tredje år. ABF forudsætter, at lovbestemmelsen ikke ændrer på retspraksis, hvorefter væsentlige ændringer i foreningens

**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 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, medfører en pligt for bestyrelsen til at nedsætte andelsværdierne. En forening, der indhenter en ny valuarvurdering, må således indrette sig på denne nye vurdering, hvorved bestemmelsen adskiller sig fra lovens § 5, stk. 3, hvorefter en forening kan indhente en fornyet vurdering, men vælge ikke at benytte den i andelsværdiberegningen. Det er ABF's anbefaling, at dette bliver præciseret i lovbemærkningerne.

ABF noterer sig, at det fremgår af de almindelige lovbemærkninger, at det ikke er nødvendigt for en andelsboligforening at indhente en valuarvurdering årligt til brug for balancen i årsregnskabet, selvom en valuarvurdering benyttes i op til tre regnskabsår i træk. Det er også ABF's holdning, at principperne om værdiansættelsen af ejendommen i balancen, som Erhvervsstyrelsens seneste regnskabsvejledning for andelsboligforeninger beskriver i relation til fastholdelse iht. lovens § 5, stk. 3, finder anvendelse. Dette betyder altså, at en forening, der bruger dagsværdi i balancen, kan vælge at skifte princip til kostpris i anledning af ændringen i andelsboligforeningsloven. Vælger foreningen ikke at benytte kostpris, er det ikke et krav, at der nødvendigvis skal indhentes en valuarvurdering hvert år til brug for årsrapporten, så længe foreningen ikke ukritisk bruger en valuarvurdering fra tidligere år, men foretager en vurdering af, om der er sket væsentlige ændringer i ejendommens værdi.

Det fremgår, at loven skal gælde for valuarvurderinger udarbejdet fra 2023. Der bør tages højde for, at valuarvurderinger, som benyttes i regnskabsåret for 2022 og danner grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i 2023, som udgangspunkt udarbejdes pr. statusdagen. Dette vil give en dato ultimo 2022, selvom valuarvurderingen først rent faktisk er færdiggjort i fx januar eller februar 2023. Der bør ikke være tvivl om, at disse vurderinger er omfattet af den forlængede gyldighed, hvorfor det anbefales præciseret.

Nettoprisindeksering af den seneste offentlige vurdering (§ 5, stk. 2, litra c)

Den foreslåede ændring til § 5, stk. 2, litra c, hvorefter den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering kan nettoprisindekseres, indebærer en vis prisudvikling, som sikrer, at værdiansættelsen ikke udhules af inflationen. Ændringen muliggør, at foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, kan fortsætte med dette, og dermed undgå en merudgift til valuarvurdering.

ABF har ingen bemærkninger til ordlyden af den foreslåede bestemmelse. I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser henvises dog alene til den 2012-ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer. Denne ordlyd bør præciseres, så det også her fremgår, at der er tale om den senest ansatte ejendomsværdi, i overensstemmelse med lovforslagets ordlyd og de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Det er vigtigt, at ordlyden om senest ansatte ejendomsværdi benyttes, da foreninger opført efter 2012-vurderingerne og frem til 30. september 2020 har kunne få en offentlig ejendomsvurdering efter den gamle lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Anskaffelsessummen (§ 5, stk. 2, litra a)

Der foreslås ingen ændringer til § 5, stk. 2, litra a, som giver andelsboligforeninger mulighed for at værdiansætte ejendommen i henhold til den oprindelige anskaffelsessum.

Som anført indledningsvis i dette hørings svar, er det ABF's holdning, at der bør være tre værdiansættelsesprincipper for alle andelsboligforeninger, herunder et alternativ, der ikke koster foreningen penge og sikrer en vis prisudvikling. Med den foreslåede udformning af § 5, stk. 2 vil foreninger, der nyopføres efter 30.



september 2020 dog alene have to værdiansættelsesmuligheder – den oprindelige anskaffelsessum og valuarvurdering - da disse foreninger ikke kan få en offentlig vurdering og dermed heller ikke muligheden for en nettoprisindeksering. For disse foreninger foreslår ABF, at der tilføjes en mulighed i § 5, stk. 2, hvorefter foreninger, der nyopføres efter 30. september 2020, kan nettoprisindeksere den oprindelige anskaffelsessum. Hermed sikres også en prisudvikling for disse foreninger, uden at tvinge foreningerne til den merudgift, der følger af at benytte valuarvurdering i andelsværdiberegningen.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør