

Social- og Boligministeriet
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
snb@sm.dk

København, den 25. juni 2025

Sagsnr. 2024 - 5849: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Tak for modtagelsen af det fornyede udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, som er sendt i supplerende høring.

ABF havde omfattende bemærkninger til udkastet, der blev sendt i høring i perioden fra 4. marts til 22. april 2025. ABF har gennemgået høringsnotatet og det reviderede udkast, og har konstateret, at langt størstedelen af vores bemærkninger og forslag til udkastet ikke er adresseret i hverken høringsnotat eller udkast.

Vi finder det stærkt kritisabelt, at ministeriet i så lav grad forholder sig til den omfattende kritik, der er fremsat af udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger. Vejledningen har været mange år undervejs, og vi har imødeset en erstatning for prisfastsættelsescirkulæret fra 1986 efter de mellemliggende års retspraksis og ændringer af loven. Vi skal derfor gentage vores opfordring fra høringssvar af 22. april 2025 om, at udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger gennemarbejdes med inddragelse af interessenterne i branchen, og at dette sker ved dialog, fx ved et møde.

Neden for genfremsættes de bemærkninger, som ministeriet ikke har taget højde for i det nye udkast til vejledning, ligesom der fremsættes yderligere bemærkninger i forhold til ændringer, der er foretaget efter første udkast.

Generelt

Der er en del subjektive bemærkninger i vejledningen, fx om hvad der må forventes at ske i fremtiden. Der er også en del henvisninger til ukonkrete diskussioner, "det har tidligere været problematiseret" og lignende. Det er ABF's opfattelse, at disse betragtninger ikke bør medtages i vejledningen, som bør holde sig til det faktuelle.

Dokumentet er fortsat ikke tilstrækkeligt korrekturlæst, både i forhold til sprog, stavning og tegnsætning.

Vejledningens overskrift og indledning

Det er ABF's anbefaling, at vejledningen gives en overskrift, der ikke ligger så tæt op ad "Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)". Det kunne fx være

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



”Vejledning om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”, i lighed med navnet på cirkulæret fra 1986.

I sidste afsnit står der nr. to gange før cirkulærets navn (”nr. nr.”), ligesom der er en trykfejl i ”Vejledningen baseres sig på...”.

Afsnit 1. Anvendelsesområde

1.3. Andelsboligforeningens vedtægter

I sidste afsnit beskrives en situation, der ikke er almindeligt forekommende, altså at andelsboligforeningen har fastsat værdiansættelsesmetode i vedtægterne. ABF ser rigtig mange af vores medlemsforeningers vedtægter, og det hører dels til sjældenhederne, at der er taget stilling til en konkret værdiansættelsesmetode i vedtægterne, og dels er det vores opfattelse, at det ikke nødvendigvis er muligt at ændre et sådant valg med det flertal, der normalt kræves for at ændre vedtægterne. Når der er valgt værdiansættelsesmetode i vedtægterne, er der ofte samtidig tale om, andelshaverne har en vedtægtsbestemt ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris for andelen, og vi kan ikke afvise, at det kan være en velerhvervet rettighed for andelshaverne, som de ikke kan fratages uden enstemmighed. Det er ABF’s anbefaling, at afsnittet udgår fra vejledningen.

Afsnit 3. Værdien i andelsboligforeningens formue

I litra b er der en trykfejl, hvor der står ”kontakt” i stedet for ”kontant”.

I sidste afsnit om, at reglerne giver andelsboligforeninger mulighed for at ændre metode fra år til år, bør det tilføjes, at beslutning herom skal træffes med respekt af andelsboligforeningslovens § 7 i. Heraf følger, at der ikke på en andelsboligforenings generalforsamling må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at påføre en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Det er ABF’s vurdering, at det kan være tilfældet, hvor foreningen uden saglig grund skifter værdiansættelsesprincip til skade for andelshavere, der har købt en andel til en højere pris.

3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

I det fornyede udkast er der tilføjet en parentes efter afsnittet om situationen, hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode. Bemærkningen om væsentlige ikke-driftsafledte ændringer ses ikke at have relevans for værdiansættelsesmetoden, men alene for den vedtagne andelsværdi. Vi mener derfor, at parentesen skal slettes igen.

Som beskrevet ovenfor under afsnit 1.3. om andelsboligforeningens vedtægter, er det ikke sædvanligt forekommende, at værdiansættelsesmetoden fremgår af vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at formuleringen af afsnittet er uheldig. Fx vil andelskronen ikke svare til boligens andel af værdifastsættelsen for ejendommen med tillæg af forbedringer, da der her ikke tages højde for gælden.

Det er vores opfattelse, at en generalforsamling kan træffe beslutning om henlæggelser, der ikke beregnes andelsværdi af, uanset om dette fremgår af vedtægterne. Omvendt skal det fremgå af vedtægterne, hvis generalforsamlingen ikke kan beslutte at foretage henlæggelser. Altså fx en ordlyd om, at andelshaverne har ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdifastsættelsesmetode

Det er vores opfattelse, at der er tale om en så sjælden problemstilling, at den ikke bør medtages i vejledningen - særligt da der også er tale om en situation, der er vedtægtsstridig. Ministeriet tilkendegiver også i sidste afsnit, at situationen hører til sjældenhederne. Under coronakrisen havde vi den situation, at mange foreninger måtte udskyde deres generalforsamlinger, herunder godkendelsen af regnskabet og andelsværdiberegningen. Det forekommer ikke som et rimeligt resultat, at sælger i en sådan situation selv skulle kunne vælge værdiansættelsesprincip, også selvom det vil høre til sjældenhederne, at der ikke er skabt en kutyme i foreningen. Her må i stedet aftales en reguleringsklausul, så det fortsat er generalforsamlingen, der fastsætter andelskronen.

I næstsidste afsnit er der en trykfejl, hvor der står "kontakt" i stedet for "kontant".

3.3. Nettoformueprincippet

Placeringen af teksten om renteswapaftaler virker ikke naturlig i sammenhængen. Endvidere er det vores opfattelse, at da afsnittet i øvrigt handler om reglerne i andelsboligforeningsloven (hvilket i det fornyede udkast er fremhævet i indledningen), bør der henvises til vejledende udtalelse om renteswapaftaler i andelsboligforeninger af 5. november 2021 udarbejdet af det daværende Indenrigs- og Boligministerium, og ikke til Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021, som omhandler værdiansættelsen i *balancen*.

Vi mener i øvrigt, at vejledningen også bør indeholde afsnit om, hvorvidt værdien af renteswapaftaler skal medtages i andelsværdiberegningen afhængig af den valgte vurderingsmetode.

4. Anskaffelsessummen

4.1. Beregning

Det er vores opfattelse, at vejledningen begrænser muligheden for at tillægge omkostninger uden belæg herfor i lovgivning og praksis, når det slås fast, at omkostninger, der kan henføres til andelsboligforeningens optagelse af lån ikke kan medtages. Der henvises ikke til kilder i afsnittet. Der foreligger en vejledende udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, der udtaler, at kurstab antageligt ikke kan medregnes, men der tages ikke stilling til øvrige omkostninger i forbindelse med andelsboligforeningens optagelse af lån. Uanset, at der er taget forbehold for domstolsafgørelse, mener vi, at antagelsen bør slettes.

Der er ikke fuldt ud konsekvensrettet i forhold til brug af anskaffelsespris/anskaffelsessum.

4.2. Gældsposter

Behandlingen af renteswapaftaler ved brug af anskaffelsesprisen bør fremgå af afsnittet, ligesom det ses under øvrige værdiansættelsesmetoder.

5. Valuarvurdering

5.1. Vurderingen

Vi mener, at det bør fremgå, at det er Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, der skal benyttes i henhold til bekendtgørelsen.



5.1.1. Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Det er vores anbefaling, at det uddybes i vejledningen, hvorfor en gyldighedsperiode på 42 måneder betyder, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering tre år i træk. Vi henviser til forklaringen i DE's vejledning til branchenormen.

5.1.2. Forholdet til årsregnskabsloven

Problemstillingen om dagsværdi i årsregnskabs balance i relation til andelsboligforeningslovens regler om fastfrysning i § 5, stk. 3 og den forlængede gyldighed i § 5, stk. 2, litra b er beskrevet ganske kortfattet i dette afsnit, men fylder meget i praksis hos revisorer, administratorer og andelsboligforeninger. Det er vores anbefaling, at problemstillingen uddybes yderligere, herunder med muligheden for at gå tilbage til kostpris i tilfælde af, at en forening bruger dagsværdi og ønsker at benytte en valuarvurdering i tre år i træk. Vi henviser til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning til andelsboligforeninger fra december 2021, samt til lovbemærkningerne til L 111 om ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper.

Der er en trykfejl i "valuarvurderingen" ("valurvurderingen").

5.2.1. Opgørelsen af kursværdien

Der er en trykfejl i "Boligstyrelsens" ("Boligstyrelens").

Der bør i afsnittet om optagelse af gæld med en kursværdi over 100 henvises til regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger, hvoraf det fremgår, at andelsboligforeninger, som har indgået aftale om mulighed for førtidsindfrielse af lånet (konvertible lån) til maksimalt kurs 100, højst skal opgøre gælden til kurs 100 i årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at der ikke i den forbindelse bør spekuleres om illusoriske handler eller manglende retspraksis. Det vil lette læsningen af afsnittet, hvis det klargøres, hvordan henholdsvis konvertible og inkonvertible lån skal optages i regnskabet, når kursen er over 100.

5.3. Fastholdt vurdering

I afsnittet om, at der ikke er indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte værdi, bør der i stedet stå "den fastholdte vurdering". Der var i forbindelse med lovændringen en udbredt misforståelse om, at man kunne fastholde andelsværdien, og ikke kun valuarvurderingen, og sprogbrugen vil her kunne bidrage til den misforståelse.

6. Offentlig ejendomsværdi

6.2. Gældsposter

Der er en trykfejl i "opgørelse af" ("opgørelses af").

6.3. Fastholdt vurdering

I første afsnit er det anført, at andelsboligforeninger kan vælge at fastholde den senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. juli 2020. Dette kan læses misvisende som, at ejendomsværdien er udarbejdet pr. 1. juli 2020.

Det er tilføjet, at hvis andelsboligforeningen ønsker at anvende omvurderingen fra 2020, skal de blot anvende værdiansættelsesmetoden efter litra c. Dette er *ikke* en mulighed, da de skal bruge den seneste vurdering efter litra c, som netop i sætningen før er slået fast til - for langt de flestes vedkommende - at være fra 2012. Der er ikke nogen omvurdering fra 2020, der kan bruges i andelsværdiberegningen.



7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Det er angivet, at ejendomme opført mellem 2012 og 2020 ikke kan anvende § 5, stk. 2, litra d. Dette er i modstrid med bemærkninger til loven (L111), som vi henviser til. Det er alene ejendomme opført efter 2020, der ikke kan anvende litra d, da de ikke har en offentlig vurdering.

7.1. Beregning

I eksemplerne anvendes både begrebet ”indekseret” og ”justeret” ejendomsværdi. Der bør alene anvendes ”indekseret” i overensstemmelse med sprogbrugen i § 5, stk. 2, litra d. I regneeksemplerne er angivet indeks fra november, selvom det tidligere i afsnittet er slået fast, at man alene kan benytte indekset fra oktober.

Det er vores anbefaling, at beskrivelsen af, hvornår det er sket omvurdering, indarbejdes fra lovbemærkningerne til L 111:

”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.”

8. Forbedringer på ejendommen

8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Med henvisning til vejledningens afsnit 1.2. anbefales det, at ”beboelseslejligheden” erstattes med ”andelsboligen”. Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde. Det bør anerkendes i vejledningen, at der findes andelsboliger i tæt/lav bebyggelse, og hvor der altså ikke er tale om en beboelseslejlighed.

Sidste afsnit bør udgå.

8.2. Definition

Formuleringen om, at udgiftens størrelse er underordnet i bedømmelsen af, om der er tale om en forbedring på arbejdet, idet det alene er arbejder, der har forøget ejendommens værdi, der kan medtages, er misvisende. Der er tale om, at der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens værdi, og dette beløb kan ikke uden videre fastsættes ud fra de omkostninger, der er forbundet med at få forbedringen foretaget.

I det sidste afsnit bemærker ministeriet, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen. Dette bør uddybes i forhold til, hvordan det skal forstås i praksis.

8.3. Opgørelse

Styrelsen slår her fast, at der er en klar forskel på valuarvurderingen og den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode, og at der derfor er forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring. Selvom

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



om der er forskel på valuarens metode og metoden brugt ved de offentlige vurderinger, er der for begges vedkommende tale om, at det er handelsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, der skal fastlægges, jf. § 6 i den daværende vurderingslov. Som det fremgår af prisfastsættelsescirkulæret fra 1986, skal der ved opgørelsen af forbedringer i henhold til § 5, stk. 4 foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi. Der skal dog være tale om forbedringsarbejder, og kriteriet er således ikke alene, om arbejderne har forøget ejendommens værdi, som det ellers er angivet i vejledningen. Vejledningen underbygger ikke sine antagelser på dette område, og der ses ikke tilsvarende vurderinger i litteraturen på området.

8.3.4.1. Forbedringer der er udført efter sidste ejendomsværdi blev udsendt

Det i tidligere udkast afsnit 8.3.4.1. om forbedringer udført efter 2012, men inden den er medtaget ved en omvurdering, er slettet, hvilket vi mener er det rigtige at gøre. Der bør dog også ske konsekvensrettelser i dette afsnit, der fortsat beskriver de maskinelle omvurderinger siden 2020. Egentlig bør dette afsnit også slettes, således at der alene medtages afsnit 8.3.4.

Det fremgår af, at en andelsboligforening reelt hvert år skal vurdere, om en forbedring gør, at ejendommen fortsat mere værd. Det er vores opfattelse, at en sådan vurdering vanskeligt lader sig gøre i praksis.

9. Særregler

9.1.3. Andelens værdi er faldet som følge af byfornyelse, sanering eller boligforbedring

Der henvises til udtalelser fra den daværende Bygge- og Boligstyrelse fra 1997, men Erhvervsstyrelsen har i 2019 udarbejdet en vejledende udtalelse om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 (på det tidspunkt stk. 7).

Vi skal også bemærke, at konklusionen i både Bygge- og Boligstyrelsens og Erhvervsstyrelsens notater, om at tidspunktet for den bindende aftale om lånet til finansiering skal betragtes som "tidspunktet umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne", ikke bygger på hverken lovtekst eller forarbejder. Det er ABF's opfattelse, at tidspunktet for en bindende aftale om lån til finansiering ikke i alle tilfælde vil være udtryk for en endelig beslutning om, at lade ejendommen gennemføre byggeprojektet, hvorfor konklusionen ikke synes korrekt. Der kan fx være tale om, at en forening slet ikke har behov for at optage lån for at gennemføre byggesagen, eller at lån er optaget på et tidspunkt, hvor låneforholdene var gunstige, selvom der ikke var truffet endelig beslutning.

9.1.4. Andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte

Punktet bør uddybes med indholdet af Erhvervsstyrelsens vejledning af 21. marts 2017 om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 9 (på det tidspunkt stk. 8), herunder at det er en forudsætning, at foreningen fortsat er finansieret med indeksslån, og at dette således ikke er indfriet.

9.2.2. Engangstilskud til etablering af private andelsboliger

Det er ABF's opfattelse, at bestemmelsen er historisk, da nedtrapningen af støtten er sket.

10. Forbedringer i beboelseslejligheden

Som beskrevet under punkt 8.1. anbefales det, at "beboelseslejligheden" erstattes med "andelsboligen". Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde. Der er domspraksis på, at også forbedringer uden for boligen, men på andelshavers brugsretsområde, kan videresælges som forbedring.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Der bør tages højde for, at domspraksis i senere år, se fx T:BB 2018.8Ø og T:BB2023.466Ø, peger i retning af, at det i højere grad er tilstedeværelsen af en forbedring i boligen end hvem, der har betalt, der er afgørende for, om der kan tages en forbedringsværdi. Udgangspunktet i afsnittet er således ikke umiddelbart i overensstemmelse med retspraksis.

Der er en trykfejl i "afgrænsning" ("afgræsning").

10.1. Definition

Beskrivelsen af, at en mangelfuld eller ulovligt udført forbedring *normalt* vil være fastsat til en for høj værdi bør omformuleres. Er der tale om, at forbedringen er vurderet ud fra, at forbedringen er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen mv, vil forbedringen være fastsat til en for høj værdi, hvis det senere viser sig, at forbedringen er mangelfuld eller ulovlig.

10.2. Opgørelse

Det uddybes ikke, hvad der menes med udtrykket "eventuel værdiforringelse" i § 5, stk. 13. Vi mener, at det vil være hensigtsmæssigt at inddrage retspraksis om, at udgangspunktet er, at der skal ske afskrivning.

Det fremgår, at anskaffelsesprisen er den reelle omkostning, dog tillagt værdien af eget arbejde. Det er dog op til den enkelte forening, om værdien af eget arbejde kan tillægges. Bruger foreningens ABF's forbedringskatalog er det korrekt, at værdien af eget arbejde kan tillægges. Det er vores anbefaling, at vejledningen uddyber, hvordan eget arbejde kan opgøres - fx som det ses i § 14, stk. 2 i ABF's standardvedtægter, at anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Det bør også fremgå, at værdien af eget arbejde afskrives i samme takt som den forbedring, som arbejdet relaterer sig til.

Omskrivningen af sidste afsnit er uheldig. Når der afskrives på forbedringer, er jo ikke alene tale om afskrivning på grund af alder, men på grund af både alder og slitage, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 13. Denne slitage kan dog være større eller mindre end forventet baseret på genstandens alder. Der er i øvrigt en trykfejl i "følge" ("føle").

Situationen, hvor en forbedring er i dårligere stand end forventet er beskrevet, men der kan også være tilfælde, hvor en forbedring er i bedre stand end forventet, og hvor afskrivningen derfor må tilpasses. Det vil være hensigtsmæssigt at fremhæve i vejledningen, at forbedringer af samme årsag må vurderes ved en konkret, fysisk besigtigelse, og at der altså ikke er tale om skrivebordsafgørelser.

11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Første sætning mangler ord for at give mening.

Der sættes lighedstegn mellem, hvad det vil koste at bringe andelsboligen op i normal stand og udbedringsomkostningerne. Det bør fremhæves, at der som udgangspunkt vil være tale om et skønsmæssigt fastsat fradrag, da udbedringsomkostningerne ofte vil svare til en nyistandsættelse, som køber ikke har krav på at få "foræret". Normal stand bør defineres som, hvordan en gennemsnitlig bolig i foreningen ser ud, da normal stand kan være meget forskellig, fx afhængig af ejendommens alder.



Vedrørende ekstraordinær god stand er det beskrevet, at der må tages udgangspunkt i brugsværdien frem for omkostningerne til at bringe boligen i ekstraordinær god stand. Hvis der her menes fx sparet vedligeholdelse for køber, bør dette fremgå, hvis vejledningen på dette punkt skal kunne anvendes i praksis.

12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

12.1. Inventar

Det er vores vurdering, at definitionen af særligt tilpasset inventar ikke er retvisende. Der er i højere grad tale om, at inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller at inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede og/eller medføre større efterreparationer.

Vedrørende andre retshandler, altså der ikke drejer sig om inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, er det beskrevet i vejledningen, at prisen formentlig bør fastsættes til markedsprisen. Det er ABF's opfattelse, at der ikke kan være tvivl herom - en pris over værdien i fri handel vil udgøre en overpris. Det er endvidere vores opfattelse, at køber indtil overtagelsesdagen frit skal kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen, og at bestyrelsen skal godkende prisen og de øvrige aftalte vilkår, når der overdrages løsøre eller foretages andre retshandler i forbindelse med overdragelsen.

Afsnittet om retshandler, der ikke sker i forbindelser med overdragelsen, er problematisk i forhold til overprissager. Enhver retshandel mellem parterne, der tidsmæssigt ligger i forbindelse med overdragelsen, må antages at ske i forbindelse med overdragelsen. Der bør altså ikke åbnes op for, at parterne indgår særskilte aftaler, da det vil give parterne større mulighed for at aftale penge under bordet, særligt når vejledningen slår fast, at sådanne aftaler ikke må optages på overdragelsesaftalen. Hele afsnittet bør altså skrives om, således at det fremgår, at bestyrelsen bør godkende alle aftaler mellem køber og sælger, der tidsmæssigt indgås i forbindelse med overdragelsesaftalen.

Det vil i øvrigt være hensigtsmæssigt at beskrive, hvordan andre retshandler må behandles, når der er tale om en andel med blandet bolig/erhverv. Vi henviser her til afsnit 3.7.4. i kapitel B i ABF-håndbogen 2025:

"Der opstår et særligt problem i forhold til blandede bolig- og erhvervsandele i forbindelse med overdragelse og godkendelse af priser. Da der her er tale om en bolig knyttet til andelen, vil lovens prisbestemmelser gælde. Lovens bestemmelser om forbud mod anden retshandel kan imidlertid ifølge praksis ikke håndhæves i forhold til en blandet bolig- og erhvervsandel. Der vil være fastsat en afståelsessum for erhvervet, og det vil virke åbenlyst urimeligt, hvis køber med henvisning til forbuddet mod andre retshandler kan nægte at betale denne. Det påhviler i dette tilfælde bestyrelsen at godkende såvel prisen på andel og forbedringer mv. i boligen som afståelsessummen for erhvervet."

Der er en trykfejl i "hvor en sælger har betinget..." ("betinget") og i "at levere" ("at leverer").

13. Beregningen af maksimalprisen

Henvisningen til punkt 3-8 bør rettelig være punkt 3-9.

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af maksimalprisen også må indeholde særligt tilpasset eller installeret inventar, som det ses i nøgleoplysning Z5 i skemaet om andelsboligsalg. Vi har forståelse for opdelingen henset til ordlyden af § 5, stk. 1 og § 5, stk. 14 i andelsboligforeningsloven, men da køber ikke kan fravælge særligt tilpasset eller installeret inventar, bør det fremgå klart, at det er en del af den lovlige maksimalpris for boligen.



14. Sanktioner og håndhævelse

14.1. Ophævelse

Afsnittet håndterer ikke, hvad der skal ske med den betalte boligafgift fra overtagelsesdagen og frem til ophævelsen, men alene, at køber skal betale en form for leje. Vi henviser her til Karnovs note til § 16, stk. 1, som dels beskriver, hvad der skal leveres tilbage, men også at der køber må betale "sædvanlig" leje: *"Hæver køberen aftalen, kan han kræve tilbagebetaling af kontantudbetaling og senere erlagte ydelser, herunder renter og afdrag samt ydelser til driften af boligfællesskabet, men han må formentlig til gengæld betale sædvanlig leje fra overtagelses- til ophævelsesdagen. Køberen kan endvidere normalt kræve sine handelsomkostninger erstattet (negativ kontraktsinteresse)."*

Køber beskrives som "han" i afsnittet, og vi anbefaler her, at vejledningen holdes i kønsneutrale termer, som det ses i resten af vejledningen.

14.2. Overprissager

Det bemærkes i afsnittet, at ministeriet følger retspraksis tæt i forhold til overprissager. Der er imidlertid flere Højesteretsdomme om overprissager, der ligger efter dommene i 2013, der ikke ses beskrevet, herunder U.2015.498, U.2022.3708 og U.2024.2158. Det er ABF's opfattelse, at dommene bør indarbejdes i vejledningen, og vi opfordrer i øvrigt til, at problemstillingen om et eventuelt væsentlighedskrav i henholdsvis overprissager og ved forholdsmæssigt afslag gennemgås med større præcision.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen

Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk