

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

København, den 22. april 2025

Sagsnr. 2024 - 5849: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til vejledning i høring, og skal indledningsvis bemærke, at det er positivt, at der nu foreligger et udkast til en erstatning for prisfastsættelsescirkulæret af 21. april 1986. ABF har siden 2019 set frem til vejledningen som opfølgning på den aftale, der blev indgået mellem Erhvervsstyrelsen og ABF om at ophæve ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurver til branchenorm pr. 1. maj 2019.

ABF har dog omfattende bemærkninger til udkastet, og indledningsvis bemærkes, at dokumentet bør blive korrekturlæst, både i forhold til sprog, stavning og tegnsætning, og i forhold til paragrafhenvvisninger, som i mange tilfælde ikke er korrekte.

Vi skal også bemærke, at 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.

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 "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

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



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 2. Maksimalprisbestemmelsen

I beskrivelsen af de tre poster, der indgår i § 5, stk. 1, er det i nr. 3 angivet, at der er tale om "værdi/tab" som følge af andelsboligforeningens vedligeholdelsesstand. Her benyttes i branchen normalt begreberne "tillæg/fradrag", ligesom det også er angivet i ministeriets nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg, jf. nøgleoplysning Z5.

"Tilpasset eller installeret inventar" bør beskrives som "særligt tilpasset eller installeret inventar" i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 14.

Afsnit 3. Værdien i andelsboligforeningens formue

I andet afsnit henvises der til tre værdifastsættelsesmetoder, hvilket skal rettes til fire.

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

I afsnittet om, at det ikke er muligt at benytte andre metoder til at opgøre værdien, bør det præciseres, at dette alene gælder i andelsværdiberegningen.

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

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.

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

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



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.

3.3. Nettoformueprincippet

I afsnittet om reglerne i andelsboligforeningsloven, starter sætningen med ordet "andelsbolig", hvor der bør stå "andelsboligforeningsloven" eller "andelsboligloven".

Placeringen af teksten om renteswapaftaler (som her angives med et "s" for meget som "renteswaps-aftaler") virker ikke naturlig i sammenhængen. Endvidere er det vores opfattelse, at da afsnittet i øvrigt handler om reglerne i andelsboligforeningsloven, 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.

4. Anskaffelsessummen

I andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra A benyttes "anskaffelsesprisen", og vi mener, at der bør være overensstemmelse mellem lovens begreber og vejledningens. Begge ord bruges i vejledningen.

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.

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4 efter lovændringen i 2020.

4.2. Gældsposter

Formuleringen er misvisende. Det er ikke ved opgørelsen af anskaffelsesprisen, at man fratrækker prioritetsgælden, men ved opgørelsen af andelsværdierne.

5. Valuarvurdering

I andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B benyttes "den kontante handelsværdi som udlejningsejendom", hvor det i afsnittet skrives "handelspris". Vi mener, at der bør være overensstemmelse mellem lovens begreber og vejledningens.

Der er en trykfejl i andet afsnit ("nyafattet").

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4 efter lovændringen i 2020.

5.1. Vurderingen

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

Beskrivelsen af dommen T:BB 2021.699Ø synes ikke helt retvisende. Valuarvurderingen blev tilsidesat, fordi den ikke var foretaget af en person, der levede op til kravene, men pligten til at tilbagebetale overprisen opstod også fordi en syn og skønserklæring, som blev lagt til grund i stedet, var lavere.



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, 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. Gældsposter

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

5.2.1. Opgørelsen af kursværdien

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

Der henvises i fjerde afsnit til almindelige revisionsregler. Her mener vi, at der bør henvises til årsregnskabsloven, og at begrebet "retvisende billede" bør anvendes i stedet for "reelt billede", således at teksten er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Henvisningen til lovens § 5, stk. 2 skal være til § 5, stk. 3.

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

Henvisningen til lovens § 5, stk. 1, litra c skal være til § 5, stk. 2, litra c.

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4.

Der er flere trykfejl i afsnittets underpunkter.



6.1. Den senest ansatte ejendomsværdi

En omvurdering er ikke nødvendigvis sket som følge af en klage, men kan være sket ved fx en væsentlig ændring af ejendommens areal. Vi henviser til bemærkningerne til L111 om ændring af værdiansættelsesprincipper i andelsboligforeningsloven.

6.3. Fastfrosne vurdering

Overskriften svarer til, hvad vurderingerne kaldes i daglig tale, men i både loven og vejledningen i øvrigt benyttes "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.

Af afsnittet fremgår, at den fastholdte offentlige ejendomsværdi er den, der er fremsendt i oktober 2018. Dette udsagn må bero på en fejl, da der intet er i lovbemærkningerne til L 176 om fastholdelse af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme, der indikerer, at dette skulle være tilfældet. Det fremgår derimod af lovbemærkningerne til L 111, at den seneste offentlige ejendomsværdi i langt de fleste tilfælde er fra 2012, hvilket også er årsagen til, at nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi i henhold til § 5, stk. 2, litra d sker fra oktober 2012, medmindre der er foretaget en omvurdering. Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår følgende:

"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".

7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4.

Der er flere trykfejl i afsnittets underpunkter.

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."

7.2. Gældsposter

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

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



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 er ABF's opfattelse, at begrebet "fællesejendommen" ikke benyttes i andelsboligforhold, men i forhold til ejerforeninger.

Der er en trykfejl i "nævnes" ("nævens").

8.2. Definition

I andet afsnit fremgår det, at det alene er forbedringer på ejendommen, der er udført og ejet af andelsboligen, der indgår i opgørelsen. Her må der menes, at det alene er forbedringer, der er udført og ejet af foreningen.

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

Styrelsens 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 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.

8.3.1. Valuarvurdering

Der henvises indledningsvis til punkt (x).

I det tænkte eksempel om udskiftning af tag er det beskrevet, at foreningen benytter en valuarvurdering fra efteråret 2025 med tillæg af forbedringer. Hvis eksemplet skal give mening, må det være valuarvurderingen fra 2023, der benyttes.

8.3.4.1. Forbedringer udført efter 2012 men inden den er medtaget ved en omvurdering

I afsnittet oplyses det, at de videreførte ejendomsvurderinger mellem 2012 og 2020 falder ind under bestemmelsens definition af vurdering, hvorfor forbedringer i perioden "gribes" af en ny videreført vurdering - og således at forbedringer udført 2012-2020 i praksis ikke kan tillægges i henhold til § 5, stk. 4. Vi må her



gentage vores bemærkninger til afsnit 6.3, og understrege, at der intet belæg er for at fastslå, at forbedringer udført efter 2012 skulle være indregnet i de videreførte vurderinger. Den seneste offentlige ejendomsværdi er for langt de fleste andelsboligforeninger fra 2012, og det ville føre til et helt urimeligt resultat, hvis fx en forening, der er fået opført altaner i 2017, ikke skulle kunne tillægge denne værdi efter § 5, stk. 4, alene fordi skattemyndigheden har udsendt en meddelelse om videreførelse af en ejendomsværdi, baseret på prisforholdene i 2012, i årene 2018 og 2020.

8.3.4.2. Forbedringer der er udført efter sidste ejendomsværdi blev udsendt

Det fremgår af, 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

9.1.2. Del af långivning givet efter reglerne om sanering, byfornyelse eller boligforbedring

Det fremgår i første afsnit, at andelsboligforeningen vil stå som kreditor på lånet, men der må menes som debitor.

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.

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,

**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 kan tages en forbedringsværdi. Udgangspunktet i afsnittet er således ikke umiddelbart i overensstemmelse med retspraksis.

Der er en trykfejl i "afgrænsning" ("afgræsning") og "nævnes" ("nævens").

10.1. Definition

"Fælles forbedringer" er ABF bekendt ikke et begreb, der benyttes i branchen. Her tales om forbedringer på ejendommen.

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

Overordnet bemærkes, at der i punktet er medtaget begreber fra årsregnskabsloven om indregning og måling i relation til opgørelsen af andelshavers forbedringer. Da årsregnskabsloven ikke finder anvendelse på andelshavers forbedringer, og da disse begreber ikke benyttes i praksis på dette område, anbefaler vi, at sprogbrugen ændres.

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 den oprindelige indregning er det beløb, som den individuelle forbedring første gang skal medtages med. Det fremgår ikke, hvad der menes med "første gang", eller hvor det skal medtages.

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.

Der henvises til to muligheder for afskrivning - lineært eller som nedskrivning med fast procentsats (som i udgangspunktet bør være det samme, medmindre den faste procentsats beregnes af restbeløbet i stedet for af anskaffelsesprisen) - og herefter til ophøjelse af ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve. ABF's afskrivningskurve er dog kendetegnet ved, at der netop er tale om en kurve, der ikke er hverken lineær eller nedskrivning med en fast procentsats. Afskrivningskurven er også kendetegnet ved, at forbedringer, der afskrives over 10 år eller mere, bevarer 10 % af værdien, så længe forbedringen er funktionsduelig. For en god ordens skyld bemærkes endvidere, at aftalen om at ophæve ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til branchenorm skete som følge af arbejdsgruppen om "Penge under bordet ved handel med andelsboliger". Arbejdsgruppen blev nedsat af erhvervsministeren efter den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger, og afrapporteret i august 2018.

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

Det slås fast, at der sjældent gives fradrag eller tillæg for vedligeholdelsesstand. Er udsagnet baseret på udtræk fra andelsboliginform.dk? Det er ABF's opfattelse, at der i praksis fastsættes fradrag for dårlig vedligeholdelsesstand, når der fx er tale om boliger, hvor andelshaveren har røget gennem mange år, og hvor dette væsentligt har påvirket boligens stand.

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 nystandsættelse, 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.

En antagelse om, at en situation er sjælden, fordi der ikke findes trykte domme om problemstillingen, kan næppe lægges til grund.

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 løse købet 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 indgår i forbindelse med overdragelsesaftalen.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



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."

12.2. Omkostninger ved overdragelsen

Afsnittet kan give anledning til tvivl, om det er tilladt at opkræve køber for udgifter til fx administrators eller foreningens udarbejdelse af overdragelsesaftalen. Det bør her uddybes, at udgifter, der påhviler køber i henhold til foreningens vedtægter eller administrationsaftalen, kan opkræves hos køber. Udgifter, der påhviler sælger i henhold til foreningens vedtægter eller administrationsaftalen, kan derimod ikke aftales afholdt af køber.

13. Beregningen af maksimalprisen

Henvisningerne til andre punkter i vejledningen svarer ikke til de korrekte punkter.

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,

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



og vi opfordrer i øvrigt til, at problemstillingen om et eventuelt væsentlighedskrav i henholdsvis overprissager og ved forholdsmæssigt afslag gennemgås med større præcision.

14.2.2. Forældelse af handler gennemført før den 1. juli 2018

I forhold til overskriften bemærkes, at det er ikke handlerne, der forældes, men overpriskravet. Der er flere trykfejl i ordet "galt" ("gjaldt").

Der er en fejl i det illustrative eksempel. Den absolutte forældelsesfrist på 10 år udløber ikke den 1. december 2027, når handlen er gennemført den 1. august 2018.

Sammenfattende bemærkninger

På baggrund af ovenstående bemærkninger, er det ABF's anbefaling, at udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger gennemarbejdes med inddragelse af interessenterne i branchen. ABF indgår meget gerne i en dialog herom, fx ved et møde.

Vi opfordrer desuden til, at udkastet sendes i høring igen, når der foreligger et fornyet udkast.

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