

Enhed
Byggeri, Bolig-
lovgivning og
Landdistrikter

Sagsbehandler
Ozan Aktas

Sagsnr.
2021 - 2217

Doknr.
543825

Dato
26-08-2022

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Indledning

Indenrigs- og Boligministeriet sendte d. 27. juni 2022 udkast til forslag til lov om ændring af andelsboligloven (Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper) i offentlig høring.

Indenrigs- og Boligministeriet har modtaget høringssvar med bemærkninger fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (herefter benævnt som ABF), Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater/Danske BOLIGadvokater, Ejendom-Danmark, Finans Danmark, FSR – danske revisorer, og fra følgende borgere: Anne-Katrine Boström, Finn Rolsted Hansen, Joachim Rahbek, Lars Wismann, Lis Larsson, Peter Fausbøll og Sissi Kiilsholm.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører lovforslaget, indgår som udgangspunkt ikke i høringssnotatet.

Nærmere nedenfor gennemgås de væsentligste emner fra høringssvarene. Høringssvarene er alene gennemgået i hovedtræk, hvorfor ikke alle forhold i høringssvarene er kommenteret.

Indenrigs- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene, som offentliggøres på Høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66575>.

Bemærkninger til lovforslaget

Gennemgangen af de modtagne høringssvar er opdelt efter temaer:

"2012-vurderingen"

Af lovforslagets bemærkninger fremgik betegnelsen *"2012-vurderingen"* for at henvise til den seneste ansatte ejendomsværdi (offentlige vurdering), der typisk ikke er opdateret siden år 2012.

ABF, EjendomDanmark og FSR – danske revisorer foreslår, at denne formulering præciseres, så der ikke opstår tvivl om, hvilken vurdering, der er tale om, idet lovens ordlyd anvender *"den senest ansatte ejendomsværdi"*.

Indenrigs- og Boligministeriet har præciseret lovforslagets bemærkninger, hvorefter *"den senest ansatte ejendomsværdi"* erstatter betegnelsen *"2012-vurderingen"*.



Andelsboligforeningers årsregnskab

ABF, EjendomDanmark, og FSR – danske revisorer vurderer, at der er behov for en præcisering af, at indholdet i lovforslaget vedrører andelskroneberegningen efter andelsboliglovens regler, samt behovet for en konkretisering af, at der kan følge andre regler efter årsregnskabslovens i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab.

Indenrigs- og Boligministeriet har præciseret i bemærkningerne, at forlængelsen af gyldighedsperioden for valuarvurderinger alene vedrører beregningen af andelskroneværdien i henhold til andelsboliglovens regler om maksimalpris. Det er desuden præciseret i bemærkningerne, at årsregnskabslovens regler vedrørende ”dagsværdi” indebærer et vist krav om aktuel dagsværdi, hvorfor en ikke-for nylig udarbejdet valuarvurdering, ikke nødvendigvis ukritisk kan lægges til grund i andelsboligforeningens regnskab.

Indenrigs- og Boligministeriet har desuden indført i bemærkningerne, at såfremt der ikke er sket ændringer i væsentlige parametre i forhold til værdiansættelsen af ejendommen, kan en tidligere anvendt valuarvurdering lægges til grund for regnskabet med notering herom, med henvisning til Erhvervsstyrelsens ”Regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger”.

Flere ”gyldige” valuarvurderinger

ABF, EjendomDanmark og FSR – danske revisorer foreslår, at det adresseres i lovforslagets bemærkninger, hvordan en andelsboligforening skal forholde sig til den situation, hvor foreningen har indhentet en valuarvurdering hyppigere end 42 måneder, hvor der senere fremkommer ændringer i værdiansættelsen af ejendommen.

Indenrigs og Boligministeriet har indført i bemærkningerne, at hvis en andelsboligforening har indhentet en valuarvurdering hyppigere end 42 måneders-fristen forudsætter, så er foreningen nødsaget til at nedjustere værdien på ejendommen for at undgå overprissager, hvis den seneste vurdering viser et fald i ejendommens værdi, trods en eller flere tidligere valuarvurderinger fortsat er gyldige i henhold til 42 måneders-perioden.

Valuarvurderinger, der er påbegyndt i kalenderåret 2022

ABF og EjendomDanmark foreslår, at det præciseres i bemærkningerne, at valuarvurderinger, der er påbegyndt i 2022 ligeledes er omfattet af den nye gyldighedsperiode på 42 måneder, idet valuarvurderinger oftest påbegyndes året før med henblik på, at vurderingen færdiggøres og underskrives efterfølgende år til brug for den kommende generalforsamling.

Indenrigs- og Boligministeriet har i medfør af ovenstående, præciseret i lovforslagets bemærkninger, at valuarvurderinger, der er påbegyndt i 2022, men først færdiggøres og dateres i 2023, er at anse som værende omfattet af den forlængede gyldighedsperiode på 42 måneder.

Nettoprisindeksering af anskaffelsesprisen (for visse foreninger)

ABF foreslår, at der gives foreninger, der nyopførtes efter 30. september 2020 mulighed for at nettoprisindeksere den oprindelige anskaffelsessum, idet disse foreninger er afskåret fra anvende den offentlige vurdering, og dermed enten må vælge mellem at benytte anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering til fastsættelsen af ejendommens værdi.



Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at ABF's bemærkning udgør et interessant forslag, men for nuværende ikke giver anledning til ændringer i lovforslaget. Indenrigs- og Boligministeriet vil overveje forslaget i sit fremtidige arbejde på andelsboligområdet.

FSR – danske revisorer vurderer, at lovforslaget udfaser brugen af kostprismuligheden, idet værdiansættelsesprincippet om anskaffelsesprisen ikke nettoprisindekseres som de offentlige vurderinger.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at lovforslaget ikke har til hensigt at ændre eller udfase anvendelsen af anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at såfremt anskaffelsesprisen konsekvent nettoprisindekseres som de offentlige vurderinger, medfører dette et grundlæggende opgør med, hvad anskaffelsesprisen som vurderingsprincip teoretisk set dækker over.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Fastfrysningsordningen

EjendomDanmark foreslår, at det tydeliggøres i lovforslagets bemærkninger, at forlængelsen af gyldighedsperioden ikke forveksles med fastfrysningsbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

FSR – danske revisorer foreslår, at gyldighedsperioden på 42 måneder for valuarvurderinger formuleres som en "fastfrysningsordning" som det kendes fra fastfrysningsbestemmelsen i lovens § 5, stk. 3.

Indenrigs- og Boligministeriet har præciseret i lovforslagets bemærkninger, at forlængelsen af gyldighedsperioden ikke bør forveksles med fastfrysningsbestemmelsen efter andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at det kan skabe unødvendig forvirring, hvis forlængelsen af gyldighedsperioden på valuarvurderinger formuleres som en fastfrysningsordning eller forveksles med samme, eftersom andelsboliglovens § 5, stk. 3, havde et særligt formål, da bestemmelsen blev indført i andelsboligloven. Som følge af det såkaldte "Blackstone-indgreb" på lejelovsområdet, blev der indført en række tiltag for at stoppe udenlandske kapitalfonde i opkøb af private udlejningsejendomme med det formål at leje lejligheder ud til høje priser. Indgrebet var rettet mod private udlejningsejendomme, men indebar en frygt for, at tiltagene ville påvirke andelsboligmarkedet, idet værdien af andelsboligforeninger reguleres efter private udlejningsejendomme. Der blev herefter indført mulighed for at fastfryse en valuarvurdering eller offentlig vurdering, jf. lovens § 5, stk. 3, og anvende denne vurdering indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering.

Stigende nettoprisindeks og ekspert udvalgets øvrige løsningsforslag

Dansk Ejendomsrådgiverforening bemærker, at nettoprisindekset er særligt stigende i øjeblikket, og dette har naturligvis en betydning for værdiansættelsen af ejendomme, for de andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering.

Joachim Rahbek foreslår, at de offentlige vurderinger ejerboligprisindekseres i stedet for nettoprisindekset.



Indenrigs- og Boligministeriet er særlig opmærksom på den stigende inflation i samfundet, hvilket bl.a. skyldes de ekstraordinære omstændigheder, der præger store dele af verden.

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper vurderede, at nettoprisindekseringen af de offentlige vurderinger udgjorde et godt alternativ for de andelsboligforeninger, der i mange år har afventet et nyt offentligt ejendomssystem for andelsboligejendomme. Udvalgsrapporten kan findes her:

<https://im.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2021/dec/udvalgsrapport-om-andelsboliglovens-vaerdiansaettelsesprincipper->

Efter udvalgets afrapportering er der sket store stigninger i nettoprisindekset som følge af den stigende inflation i samfundet. Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt i relation til andelsboligloven, hvis nettoprisindekset fortsætter denne stigning over en meget lang periode, idet formålet med nettoprisindekseringen af de offentlige vurdering ikke har været at opnå meget høje værdiansættelser, men at tilgodese de foreninger, der har afventet et nyt offentligt ejendomsvurderingssystem. Nogle af disse andelsboligforeninger har typisk anvendt den seneste ansatte ejendomsværdi, der ikke er opdateret siden 2012. Nettoprisindekseringen er ligeledes aktuell for de andelsboligforeninger, der ikke ønsker at overgå til en valuarvurdering, men oplever, at den offentlige vurdering fra 2012, netop ikke har ændret sig i takt med øvrige priser på varer i samfundet.

Af lovforslaget fremgår et eksempel med nettoprisindeksering af en fiktiv andelsboligejendom, hvor den seneste ansatte vurdering pr. 1. oktober 2012 nettoprisindekseres med oktober-indekset for 2022. Eksemplet viser, at nettoprisindeksering af en offentlig vurdering fra 2012 på 210 mio. kr., medfører en forøget ansættelse af ejendommen efter indekseringen til samlet 230.957.230 mio. kr. (108,0/98,2*210 mio. kr.).

Indekset for oktober 2022 kendes ikke for nuværende, men eksemplet i lovforslaget kan suppleres med et mere tidssvarende eksempel:

Fra juli 2021 til juli 2022 er nettoprisindekset fx steget med 8,8 pct. Hvis det forudsættes, at denne stigningstakt også vil gælde for oktober 2022 vil indekset for oktober 2022 ligge på 116,1.

I dette tilfælde vil ejendomsværdien for 2023 kunne beregnes således: $116,1/98,2 \times 210$ mio. kr. = 248.279.022 mio. kr.

Det er Indenrigs- og Boligministeriet umiddelbare vurdering, at det på nuværende tidspunkt ikke giver anledning til bekymringer, at nettoprisindekset har taget et ”markant hop” i forhold til indekseringen af de offentlige vurderinger, hvilket bl.a. kan begrundes med, at det er ministeriets formodning, at denne stigning i nettoprisindekset er en forbigående, ekstraordinær situation, hvorfor det på sigt forventes, at inflationen falder til et almindeligt niveau igen. Det var desuden udvalgets vurdering vedrørende nettoprisindekset, at der opnået en tiltrækkelig ”buffer” til at sikre, at løsningsforslaget ikke giver anledning til en generel overvurdering af værdien af andelsboligejendomme, idet reguleringen med nettoprisindekset starter fra 2012.

Som nævnt ovenfor er Indenrigs- og Boligministeriet opmærksom på den stigende inflation i samfundet, og ministeriet vil overvåge denne udvikling tæt. Hvis nettoprisindekset fortsætter med at stige i samme hast, og uden umiddelbare udsigter til en foreløbig normalisering, må Indenrigs- og Boligministeriet i sit videre arbejde på an-



delsboligområdet overveje, om nettoprisindekset fortsat udgør en fornuftig og hensigtsmæssig løsning i forhold til de offentlige vurderinger.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har undersøgt ejerboligprisindekset. Det var hovedsagligt udvalgets vurdering, at ejerboligprisindekset ikke udgjorde et godt løsningsforslag, grundet risikoen for, at denne løsning kan forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet. Det skyldes, at der ikke er en direkte sammenhæng mellem prisen på andelsboligejendomme og prisen på ejerboliger.

Ovenstående eksempel med nettoprisindekset kan suppleres med et yderligere eksempel med ejerboligprisindekset for en fiktiv andelsboligforeningsejendom, hvor 2012-ejendomsværdien reguleres med ejerboligprisindekset (i nærværende eksempel forudsættes det, at der er tale om en etageejendom i landsdelen *København by*):

Ejerboligprisindekset for ejerlejligheder i landsdelen København by for 4. kvartal 2012 udgjorde 81,8, mens det tilsvarende indeks for 4. kvartal 2021 udgjorde 165,8.

Hvis den fiktive ejendom havde en offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 på 210 mio. kr., kan beregningen for 2022 foretages således:

$165,8/81,8 \times 210 \text{ mio. kr.} = \underline{425.647.922 \text{ mio. kr.}}$

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at hvis ejerboligprisindekset anvendes i stedet for nettoprisindekset, vil det fortsat give markant højere priser end nettoprisindekset, hvilket ikke er formålet med en justering af reglerne.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Sissi Kiilsholm foreslår, at andelsboligforeningerne bør nøjes med at indhente en valuarvurdering, når der er et forestående salg i foreningen.

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har overvejet denne løsning, og løsningen er særlig gunstig for mindre foreninger, der evt. er beliggende i provinsen. Det var dog udvalgets vurdering, at der kan opstå en risiko for forsinkelser ved overdragelser af andelsboliger, idet både foreningen, den eksisterende og kommende andelshaver, bliver nødt til at afvente færdiggørelsen af valuarvurderingen, førend salget kan foretages.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Afskaffelsen af offentlige vurderinger og anskaffelsesprisen, herunder gennemsigtigt andelsboligmarked

Lis Larsson og Lars Wismann foreslår, at både anskaffelsesprisen og de offentlige vurderinger udgår som værdiansættelsesprincipper i andelsboligloven, således andelsboligforeningerne alene kan benytte valuarvurderinger.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) foreslår, at der ikke indføres to løsninger i lovforslaget, eftersom én løsning bør være tilstrækkelig. DE foreslår desuden, at forlængelsen af valuarvurderinger forlænges op til 30 måneder i stedet for 42 måneder.

Indenrigs- og Boligministeriet kan oplyse, at udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har undersøgt forskellige løsningsforslag som følge af afskaffelsen af de nye offentlige vurderinger. Her pegede udvalget på, at lovforslagets begge løsninger udgjorde gode alternativer til de nu, sløjfede offentlige vurderinger. Et flertal i



udvalget foreslog, at løsningsforslagene med fordel kan kombineres, således der ændres i to af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at hhv. forlængelsen af gyldighedsperioden for valuarvurderinger og nettoprisindekseringen af de offentlige vurderinger begge udgør frivillige ordninger, hvorefter en andelsboligforening fortsat kan indhente en valuarvurdering hvert år, eller hvert andet år, og ikke nødvendigvis vente til hvert tredje år. På samme måde kan andelsboligforeningerne beslutte at fortsætte med at anvende "den seneste ansatte ejendomsværdi" uden at foretage ændringer i den seneste vurdering fra f.eks. år 2012, og på samme måde kan andelsboligforeningerne beslutte at indeksere den seneste ansatte ejendomsværdi efter nettoprisindekset årligt eller blot nettoprisindeksere den seneste ansatte ejendomsværdi, når foreningen beslutter dette.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at begge løsninger dermed er med til at give andelsboligforeningerne flere muligheder, hvorefter værdiansættelsesprincipperne på denne måde favner mere bredt efter foreningernes behov og ønske, herunder særligt mht. foreningernes placering i landet samt forskellen i størrelsen på foreningerne m.v.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Dansk Ejendomsmæglerforening, Anne-Katrine Boström, Peter Fausbøll, Finn Rolsted, Lis Larsson, Lars Wismann henleder opmærksomheden på et transparent andelsboligmarked.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at det er gavnligt for andelsboligforeningerne, at der er flere værdiansættelsesprincipper at vælge imellem, således andelsboligforeningerne kan beslutte, hvilket princip, der passer bedst til den enkelte forening.

Det betyder i modsat fald, at hvis samtlige foreninger er nødsaget til at værdiansætte ejendommen på én bestemt måde, vil det naturligvis medføre en vis form ensformighed på andelsboligmarkedet ved fastsættelsen af ejendommens værdi, men det er dog Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at den rette løsning ikke er at begrænse andelsboligforeningernes muligheder ved prisfastsættelsen, og tillige pålægge foreningerne merudgifter, hvis foreningerne f.eks. pålægges pligt til at indhente en valuarvurdering. Det er Indenrigs- og Boligministeriets generelle opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt at afskaffe de offentlige vurderinger og anskaffelsesprisen, eller i øvrigt at begrænse andelsboligforeningerne ift. prisfastsættelsen af ejendommen, for at opnå et gennemsigtigt marked.

Indenrigs- og Boligministeriet er optaget af at sikre et gennemsigtigt andelsboligmarked, og ministeriet vil i sit fremtidige arbejde med andelsboligområdet have fokus på at gøre andelsboligmarkedet endnu mere transparent for både eksisterende andelshavere, kommende andelshavere, foreningerne samt professionelle aktører.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.