

Vejledning nr. [xx] om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

1. Indledning

Den første samlede lovregulering af andelsboligforeninger blev vedtaget ved lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som trådte i kraft 1. januar 1980. Et af formålene med den nye regulering var blandt andet at præcisere prisfastsættelsen ved overdragelse af andele.

Siden seneste cirkulære 1986-04-21 nr. 43 er der sket en række ændringer af lovens prisfastsættelsesbestemmelser i §§ 5-6.

Ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 blev kravene til hvem, der må udføre en vurdering i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b, ændret således, at det ikke længere er et krav, at den, der udfører vurderingen, er ejendomsmægler. Det er fortsat et krav, at den, der udfører vurderingen, er valuar. Som et nyt krav er nu fastsat, at den, der udfører en vurdering i henhold til § 5, stk. 2, litra b, har indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Derudover blev der indsat en bemyndigelse, hvorefter ministeren kan fastsætte nærmere regler om hvilke personer, der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, og om udarbejdelsen af vurderingen. Loven trådte i kraft den 1. juli 2018.

Bemyndigelsen er udmøntet ved bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om værdiansættelse af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar, som fastsætter nærmere krav til, hvem der må udføre vurderingen, samt krav til hvordan vurderingen skal udføres og hvad den skal indeholde. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. juli 2018 og finder anvendelse på vurderingsopdrag, der indgås fra 1. oktober 2018.

Andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., har tidligere indeholdt en forældelsesfrist for krav om tilbagebetaling af overpris på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Denne bestemmelse blev ophævet ved lov nr. 555 af 29. maj 2018. Herefter er forældelsesfristen for krav om tilbagebetaling af overpris omfattet af den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år. Køber kan således gøre sit krav gældende op til 3 år efter, at køberen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 blev der i § 5, stk. 2, indført en karenperiode ved stiftelse af en andelsboligforening ved erhvervelse af en udlejningsejendom, hvorefter værdien af andelsboligforeningens ejendom de første 2 år efter foreningens stiftelse skal ansættes efter anskaffelsesprisen.

Denne lov indeholdt endvidere en teknisk ændring af § 5, stk. 10, samt et nyt § 5, stk. 11, hvorefter andelsboligforeningen har pligt til i en note til årsregnskabet at oplyse om størrelsen på støtte, der er udbetalt efter § 160 k i lov om almene boliger m.v., og som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Ved samme lov blev der ligeledes indsat en bemyndigelse i § 6, stk. 2, hvorefter ministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren af en andelsbolig skal udlevere til erhververen. Bemyndigelsen er udmøntet ved bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger. Der er i denne bekendtgørelse pr. 1. maj 2019 tilføjet et nyt nr. 10 i § 1, stk. 1, hvorefter sælger forpligtes til, inden aftalens indgåelse, at udlevere en myndighedsvejledning om overpris til køber sammen med de andre dokumenter, der er oplistet i bekendtgørelsens § 1, stk. 1. Ved udlevering af myndighedsvejledningen opfylder sælger sin oplysningspligt i lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Indtil ikrafttrædelsen af lov nr. 412 af 1. juni 2005 var salg af andele i andelsboligforeninger i strid med prismaksimeringsreglerne ikke sanktioneret. Ved denne lov blev der indsat et nyt § 15, stk. 3, hvorefter den, der overdrager en andel i en andelsboligforening til en pris, som er højere end den, som lovligt kan forlanges, skal kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Ved lov nr. 1235 af 27. december 2003 blev der indsat en særregel i andelsboliglovens § 5, stk. 5, der bestemmer, hvordan der ved opgørelsen af foreningens formue skal tages højde for, hvis der er ydet kontant støtte til foreningen efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Andelsboliglovens nuværende § 5, stk. 7, blev ændret ved lov nr. 379 i 1992 og senere ved lov nr. 1235 i 2003, hvorefter bestemmelsen også gælder for støtte ydet efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Andelsboliglovens nuværende § 5, stk. 10, blev indsat ved lov nr. 137 af 20. marts 2002. Bestemmelsen regulerer, hvordan foreningens formue skal opgøres, såfremt der er ydet tilskud til etablering efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt private støttede andelsboliger m.v.

Ved ændring af andelsboligloven i 1992 ved lov nr. 379, blev der i lovens nuværende § 5, stk. 4, indført en særregel for, hvordan foreningens prioritetsgæld ansættes ved formueopgørelsen. Bestemmelsen gælder også ved overdragelse af en aktie eller anpart omfattet af kapitel III i andelsboligloven.

Denne vejledning erstatter herefter cirkulære 1986-04-21 nr. 43 om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt pkt. 11 om prisfastsættelse i boligstyrelsens cirkulære af 21. januar 1981 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er optrykt som bilag 1 til dette cirkulære.

2. Prisfastsættelse

2.1. Maksimalprisbestemmelsen

Reglerne for fastsættelse af maksimalpriser for andelsboliger m.v. er indeholdt i andelsboliglovens § 5.

Andelsboliglovens § 5 er en maksimalprisbestemmelse, der sætter en øvre grænse for den pris, der kan beregnes for en andel i en andelsboligforening.

Maksimalprisbestemmelsen i § 5 finder ligeledes anvendelse for beregning af prisen ved overdragelse af en aktie eller anpart i et boligaktie- og anpartsselskab, jf. andelsboliglovens § 11. Boligaktie- og anpartsselskaber er defineret i andelsboliglovens § 8.

Maksimalprisbestemmelsen finder ikke anvendelse på boligsamejer oprettet i henhold til lovens § 13 – her gælder reglerne i ejerlejlighedslovens § 16 a.

Bestemmelsen i § 5 gælder kun ved overdragelse af andelsboliger og finder således ikke anvendelse ved salg af erhvervsandele, optagelse af nye medlemmer, f.eks. i forbindelse med at udlejede lejligheder bliver ledige, eller når et erhvervslejemål ombygges til en beboelseslejlighed.

Et bytte mellem to medlemmer af samme andelsboligforening antages at måtte betragtes som en gensidig overdragelse af andelen og vil derfor være omfattet af lovens §§ 5 og 6.

2.2. Beregning af maksimalprisen

Ifølge bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 1, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

Andelens pris beregnes således efter nettoformuemetoden. Dette medfører, at der først foretages en opgørelse af foreningens formue som forskellen mellem på den ene side værdien af ejendommen og andre aktiver og på den anden side foreningens gæld, hvorefter formuen fordeles mellem andelshaverne efter fordelingstal. Værdien af ejendommen kan opgøres som anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi (valuarvurdering) eller den senest ansatte ejendomsværdi (offentlig vurdering), jf. nedenfor i afsnit 3.2. Dette indebærer, at ejendommens værdistigning og nedbringelsen af foreningens gæld automatisk slår igennem på priserne. Derudover skal der tages højde for forbedringer, der er foretaget i lejligheden (individuelle forbedringer), og dens vedligeholdelsesstand ved beregning af andelens pris.

Lovens § 5, stk. 1-3, stk. 7-9 og stk. 12-14 er maksimalprisbestemmelser. Hvis der er fastsat en anden prisfastsættelsesmetode i vedtægterne for andelsboligforeningen, og denne beregning giver en lavere pris, end lovens bestemmelser ville medføre, så er det denne lavere pris, der skal lægges til grund. Medfører vedtægterne for andelsboligforeningen derimod en højere pris end den, der kan opnås i medfør af disse bestemmelser, så er det prisen beregnet efter lovens bestemmelser, der skal lægges til grund. Der må således aldrig tages en højere pris, end hvad der kan beregnes efter maksimalprisbestemmelsen, hverken i overdragelsesaftalen eller ved siden af aftalen.

3. Andelens værdi

3.1. Hovedprincip

Hovedprincippet er, at andelens værdi er en andel af nettoformuen.

Andelens værdi fastsættes til en forholdsmæssig andel af foreningens formue. Vedrørende opgørelse af foreningens formue henvises til punkterne 3.2.-3.5 nedenfor. Forholdet mellem de enkelte andele fastsættes af den enkelte forening og vil typisk svare til lejlighedernes indbyrdes værdi, jfr. § 6 i normalvedtægten.

3.2. Regler om fastsættelse af ejendommens værdi

3.2.1. Ved opgørelse af foreningens formue kan ejendommen efter lovens § 5, stk. 2, ansættes til en af følgende tre værdier:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.
- Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

3.2.2. Beregningsmetode a (anskaffelsesprisen) vil oftest være relevant at anvende de første år efter andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen.

Der kan ikke foretages indeksregulering eller lignende af anskaffelsesprisen.

Til købesummen kan lægges foreningens omkostninger ved erhvervelsen. Værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen, jf. § 5, stk. 3, kan ligeledes tillægges. Her skal der skelnes mellem forbedringer og vedligeholdelse, da det alene er værdien af forbedringerne, der kan medregnes.

Omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne kan dog ikke uden videre lægges til grund. Der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi

Værdien af en eventuel renteswapaftale skal ikke medtages i beregningen af andelsværdien, selvom renteswapaftalen er en integreret del af realkreditlånforholdet. Læs nærmere om renteswapaftaler i afsnit 3.3.2 samt i Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010.

For andelsboligforeninger, der er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, er der indført en karenperiode på 2 år fra foreningens stiftelse, hvorefter værdien af ejendommen skal ansættes efter anskaffelsesprisen. Stiftelsen anses for sket på dagen for den stiftende generalforsamling.

3.2.3. Efter beregningsmetode b (valuarvurdering) kan foreningen vælge at benytte en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Valuarvurderingen forholder sig til gennemførte forbedringer på ejendommen. Værdien af forbedringer, der er udført i perioden mellem to generalforsamlinger, kan tillægges ved værdiberegningen ved overdragelse af en andelsbolig. Dette er dog alene relevant, såfremt det ikke er begrænset af bestemmelser i foreningens vedtægter.

Vurderingen skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme og skal i øvrigt leve op til kravene i branchens norm og vejledning, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Den valuarvurdering, der lægges til grund for opgørelsen af foreningens formue, må ikke være ældre end 18 måneder på overdragelsestidspunktet. Tidsfristen blev indført under hensyntagen til, at valuarvurderingen typisk vil blive foretaget i forbindelse med regnskabsaflæggelse og skal danne grundlag for prisberegning af andelskronen i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Tidsfristen på de 18 måneder skal give mulighed for, at andelsboligforeningen kan indhente en valuarvurdering af ejendommen ved regnskabsårets udløb og herefter indarbejde vurderingen i regnskabet, som forelægges generalforsamlingen, typisk nogle måneder efter regnskabsårets udløb. Tidsfristen giver derimod ikke hjemmel til, at man kan lade den samme valuarvurdering danne grundlag for to andelskroneberegninger, ved at afholde to forskellige års generalforsamlinger inden for 18 måneder.

Værdien af en eventuel renteswap skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markeds-værdi. Det beror dog på en konkret vurdering og vil afhænge af, om renteswapaftalen fremtræder som en integreret del af et realkreditlån. Læs nærmere om renteswapaftaler i afsnit 3.3.2 samt i Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010.

3.2.4. Foreningen kan efter beregningsmetode c (offentlig vurdering) vælge at anvende den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Reglerne i vurderingslovens § 3 A blev ophævet ved lov nr. 514 af 7. juni 2006. Dette er ikke konsekvensændret i andelsboligloven. Reglerne for vurdering af ejendomme findes i ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017). Den offentlige vurdering er på nuværende tidspunkt suspenderet, og de nye offentlige vurderinger for bl.a. andelsboligejendomme er udskudt til 2020.

Værdien af forbedringer udført efter den seneste vurdering (alm. vurdering, årsvurdering eller vurdering i henhold til vurderingslovens § 4) kan medregnes ved værdiberegning efter denne metode. Det er uden betydning, om der senere er foretaget en årsregulering. Når der foretages prisfastsættelse efter ny offentlig vurdering, skal beløbet tages ud af regnskabet.

Omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne kan dog ikke uden videre lægges til grund. Der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendommen efter denne beregningsmetode gælder det samme for en eventuel renteswapaftale som for beregningsmetode b (valuarvurdering), som beskrevet ovenfor i afsnit 3.2.3.

3.3. Regler om opgørelse af gælden

3.3.1 Andelsboliglovens § 5, stk. 4, indeholder en særregel for, hvordan foreningens prioritetsgæld skal ansættes ved formueopgørelsen. Bestemmelsen vedrører alene opgørelsen af prioritetsgælden, det vil sige gæld optaget med pant i fast ejendom. Bestemmelsen omfatter således ikke for eksempel bankaftaler og andre forpligtelser.

Bestemmelsen fastslår, at ved anvendelse af beregningsmetode a (anskaffelsesprisen) fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsgælden (nominel værdi).

Ved anvendelse af beregningsmetode b (valuarvurdering) fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi. For realkreditlån opgøres kursværdien af obligationsgælden og for indekslån opgøres kursværdien af den indeksregulerede obligationsgæld.

Anvendes beregningsmetode c (offentlig vurdering), skal værdien opgøres efter samme principper som ved valuarvurdering. Prioritetsgælden skal således også i denne situation opgøres til kursværdien.

I ejendomme, der er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboligforeninger mv. og finansieret med indekslån, medtages prioritetsgælden som den indeksregulerede pantebrevsrestgæld på grundlag af årsopgørelsen fremsendt af realkreditinstituttet.

3.3.2. Andelsboligloven forholder sig ikke eksplicit til, hvorvidt og hvordan renteswapaftaler skal medtages ved beregning af andelsværdien i en andelsboligforening. Den tidligere Erhvervs- og Byggestyrelse har derfor lavet en vejledende udtalelse om *"Renteswapaftaler i andelsboligforeninger"* af 12. februar 2010. Herefter er det som udgangspunkt op til den enkelte andelsboligforening konkret at vurdere, om renteswapaftalen har en så væsentlig betydning for beregningen af andelsværdien, at den er nødvendig for at give et retvisende billede af andelsboligforeningens nettoformue.

Såfremt en renteswapaftale fremtræder som en integreret del af et realkreditlån, og derfor efter en konkret vurdering af det samlede realkreditlåneforhold må betragtes som prioritetsgæld efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, er renteswapaftalen omfattet af andelsboliglovens § 5, stk. 4. Konsekvensen heraf er, at renteswapaftalen skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi, såfremt andelsboligforeningen værdiansætter andelsboligforeningens ejendom efter beregningsmetode b (valuarvurdering) eller c (offentlig vurdering).

Værdiansætter andelsboligforeningen derimod ejendommen efter beregningsmetode a (anskaffelsesprisen), skal værdien af renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien, selvom renteswapaftalen er en integreret del af realkreditlåneforholdet.

Er markedsværdien af en renteswapaftale steget væsentligt mellem to generalforsamlinger, og skal der ske et salg af en andel i denne periode, skal der imidlertid tages hensyn hertil ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, såfremt værdien af renteswapaftalen indgår ved opgørelsen af andelsværdien. Læs nærmere om justering af andelsværdien mellem to generalforsamlinger i afsnit 3.4.

3.3.3. Reglerne i lovens § 5, stk. 6, samt § 6, stk. 9, omfatter kun andelsboligforeninger, hvor der er udført boligforbedringsarbejder med støtte i medfør af sanerings- eller byfornyelseslovgivningen¹.

Reglen i § 5, stk. 6, vedrører ejendomme, som finansieres med indekslån eller særskilte realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, og hvor de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejderne overstiger forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi, og hvor der ydes supplerende støtte i form af afdragsbidrag. Reglen fastsætter, at der ved opgørelsen af foreningens formue skal ses bort fra den del af indekslånet eller det særskilte realkreditlån, hvortil der ydes afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag. Afdragsbidraget vil dog kunne nedsættes helt eller delvist, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

Det er i lovens § 6, stk. 9, fastsat, at bestyrelsen i en note til årsregnskabet skal oplyse størrelsen af den del af indekslånet eller særskilte realkreditlån, hvortil der ydes afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

3.4 Justering af andelsværdien mellem to generalforsamlinger

Andelsboliglovens forarbejder udtaler sig ikke om, hvorvidt der ved fald i foreningens formue mellem to generalforsamlinger skal foretages en regulering af maksimalprisen. Fald i formuen kan f.eks. opstå ved, at der konstateres et fald i værdien af foreningens ejendom, ved udsving i gælden som følge af kursreguleringer eller ved optagelse af ny gæld f.eks. i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen. Efter foreliggende retspraksis på området, fortolker Højesteret ordlyden af § 5, stk. 1, således, at foreningen har en pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår *væsentlige* negative udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger. Det kan f.eks. være ved udsving i værdien af en renteswapaftale eller ved kendskab til en ny lavere valuarvurdering.

I U.2013.1076H og U.2013.1093H lægger Højesteret vægt på ordlyden af andelsboliglovens § 5, stk. 1, hvorefter det er forholdene ved indgåelsen af aftalen om overdragelse af andelsboligen, der er afgørende for, hvad prisen efter § 5, stk. 1, højest kan være. Ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf, skal der således tages højde for oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere, end hvad der efter § 5, stk. 1, lovligt kan kræves. Det afgørende er, i henhold til retspraksis, om bestyrelsen har fået kendskab til oplysninger af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi. Man kan herefter ikke fastholde den hidtidige andelskrone og andelsværdi, selv om den er baseret på en valuarvurdering, der er nyere end 18 måneder, hvis foreningen har modtaget en senere valuarvurdering, der viser, at der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig betydning for andelskronen og andelsværdien. Såfremt der er sket en formueforøgelse mellem to generalforsamlinger, er der dog ikke noget til hinder for at fastholde den vedtagne andelsværdi indtil næste ordinære generalforsamling under forudsætning af, at der er hjemmel til det i foreningens vedtægter.

Om renteswapaftaler udtalte Højesteret i U.2013.1076H, at når foreningens formue ansættes efter den kontante handelsværdi eller den offentlige vurdering, vil det være bedst stemmende med maksimalprisen, at der tages hensyn til en negativ markedsværdi af en aftalt renteswap af væsentlig betydning for fastsættelse af andelens værdi. Medtagelse af den negative markedsværdi af en renteswap af væsentlig betydning for formueopgørelsen harmoniserer med de grundlæggende principper i årsregnskabsloven, herunder kravet om at et årsregnskab skal give et retvisende billede. Det afgørende er også her, at bestyrelsen har kendskab til den ændrede værdi af foreningens renteswapaftale.

Højesteret tager ikke stilling til væsentlighedsgradens omfang, hvorfor det må være en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om et forhold, der er af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi.

Vær opmærksom på, at der også kan være andre forhold, der efter samme principper må antages at kunne føre til et krav om regulering af andelsværdien imellem to generalforsamlinger.

3.5 Særregler

3.5.1. Gennem tiden har der været indført en række bestemmelser i sanerings- og byfornyelseslovgivningen, hvorefter andelsboligforeninger har haft mulighed for at modtage byfornyelsesstøtte og/eller optage byfornyelselån. Da reglerne for værdiansættelse i henholdsvis sanerings- og byfornyelseslovgivningen og vurderingsloven er forskellige, kan gennemførelsen af forbedringsarbejderne medføre et fald eller en stigning i andelenes værdi, såfremt prisfastsættelsen sker efter andelsboliglovens regler. For at give andelshaverne en vis sikkerhed mod et fald i forbindelse med byfornyelselån samt forhindre, at andelshaverne kan kapitalisere ydet byfornyelsesstøtte, er der indsat bestemmelser i andelsboligloven, som regulerer, hvordan der skal tages højde for hhv. byfornyelselån og byfornyelsesstøtte ved opgørelsen af foreningens formue og andelsværdien.

3.5.2. Andelsboliglovens § 5, stk. 5, bestemmer, at såfremt der er ydet kontant tilskud i form af byfornyelsesstøtte efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal der ved opgørelsen af foreningens formue fradrages et beløb, der svarer til den ydede støtte.

Erhvervsstyrelsen har lavet en vejledende udtalelse om anvendelsen af *Andelsboliglovens § 5, stk. 5*, af 4. april 2019. Det er efter Erhvervsstyrelsens vurdering det fulde støttebeløb, der skal fradrages således, at der ses bort fra støtten ved opgørelsen af foreningens formue. Det er en betingelse, at der er tinglyst en deklaration på foreningens ejendom, for at bestemmelsen finder anvendelse og byfornyelsesstøtte skal fradrages ved opgørelsen af foreningens formue. Det er således Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke skal fradrages støttebeløb i foreningens formue efter bestemmelsen, medmindre der er tinglyst en deklaration efter byfornyelseslovens § 29. Det fremgår af ordlyden af § 5, stk. 5, 2. pkt., at det alene er i den periode, hvor foreningen kan blive pålagt at tilbagebetale støtten, såfremt de afhænder ejendommen, at fradraget skal foretages.

¹ Lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer.

3.5.3. Bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 7, indebærer, at en andelshaver ved overdragelse - uanset reglerne i stk. 2-4 - kan beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte. Formålet med bestemmelsen er at sikre andelshaverne mod et fald i andelens værdi som følge af forbedringer, der er ydet støtte til i form af byfornyelselån efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapital 5, lov om boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Erhvervsstyrelsen har lavet en vejledende udtalelse om anvendelsen af *Andelsboliglovens § 5, stk. 7*, af 4. april 2019. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at retten til at benytte sig af bestemmelsen tilkommer andelshaveren og ikke andelsboligforeningen. Dette medfører, at såfremt en andelsboligforening har fastsat en anden eller lavere andelskrone, så kan en andelshaver fortsat benytte sig af beskyttelsen i bestemmelsen. Det er endvidere Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke er begrænsninger for, at senere andelshavere kan benytte sig af bestemmelsen, jf. dog nedenfor.

Med støtte i formålet med bestemmelsen, samt Vestre Landsrets dom (U.2016.436V), vurderer Erhvervsstyrelsen, at bestemmelsen alene kan anvendes i perioden, hvor der ydes byfornyelsesstøtte. Bestemmelsen kan således ikke længere anvendes, når der ikke længere ydes byfornyelsesstøtte.

Andelsboligforeningen bør, inden arbejderne påbegyndes, sikre sig, at foreningens nettoformue og andelens værdi fremgår af et godkendt regnskab. Andelshaverne vil herved kunne dokumentere andelenes værdi forinden arbejdernes igangsættelse.

Den tidligere Bygge- og Boligstyrelse (nuværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse) har tidligere, i B-5783-56 af 30. juni 1997 og B-5783-54, udtalt, at det afgørende tidspunkt, i forhold til hvornår andelskronen kan fastfrys, er det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen indgik bindende aftale om lån til finansiering af byggeprojektet. Erhvervsstyrelsen har i deres vejledende udtalelse tilsluttet sig denne opfattelse.

Andelsboligforeningen skal fortsat opgøre foreningens nettoformue efter en af de i lovens § 5, stk. 1-4, anførte værdifastsættelsesmetoder, evt. suppleret med § 5, stk. 6, hvis der ydes afdragsbidrag. Den enkelte andelshaver vil derimod ved overdragelsen af sin andel kunne beregne sig samme pris for andelen i foreningens nettoformue, som foreningen lovligt kunne ansætte den til, før der blev gennemført sanering eller byfornyelse og boligforbedring. Der skal ved anvendelsen af bestemmelsen ikke korrigeres for negative formuepåvirkninger, der skyldes andre omstændigheder end byfornyelsen. Efter en vis årrække vil det formentlig være mere gunstigt for den enkelte andelshaver at overdrage sin andel til en pris, der beregnes efter reglerne i lovens § 5, stk. 1-6.

Der kan ved anvendelse af bestemmelsen i lovens § 5, stk. 7, ikke foretages indeksregulering eller lignende af den pris for andelen i foreningens formue, som andelshaveren lovligt har betalt. Betalte prioritetsafdrag kan heller ikke tillægges.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse, at det samlet set er Erhvervsstyrelsens vurdering, at den til enhver tid værende andelshaver som udgangspunkt kan benytte sig af den fikserede pris efter § 5, stk. 7, uafhængigt af udsving i markedet i hele den periode, hvor der ydes byfornyelsesstøtte.

3.5.4. Bestemmelsen i § 5, stk. 8, indebærer, at en andelshaver ved overdragelse vil have mulighed for at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboligforeninger m.v. og er finansieret med indeksslån. Herved opnår andelshaveren en vis sikkerhed mod fald i andelens værdi ved afhændelse.

Reglen i lovens § 5, stk. 8, gælder kun for andelsboligforeninger, hvor ejendommen er opført med støtte i henhold til boligbyggeriloven eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indeksslån.

For andelsboliger, der er finansieret med indeksslån, vil indeksslånets restgæld normalt være stigende i en længere periode efter lånoptagelsen. Hvis ejendomspriserne samtidig er stagnerende eller faldende, medfører dette, at prisen på den enkelte andelsbolig vil være faldende over tiden.

Erhvervsstyrelsen har lavet en vejledende udtalelse om anvendelsen af *Andelsboliglovens § 5, stk. 8*, af 21. marts 2017. Bestemmelsen er udtryk for en særbestemmelse, som skulle imødekomme en på daværende tidspunkt risiko for kapitaltab hos den enkelte andelshaver. Det er herefter Erhvervsstyrelsens vurdering, at en andelshaver ikke kan anvende bestemmelsen, hvis andelsboligforeningen ikke længere er finansieret med indeksslån. Dette medfører, at såfremt der er sket en omlægning eller indfrielse af en andelsboligforenings indeksslån, så finder bestemmelsen ikke længere anvendelse.

Der kan ved anvendelse af bestemmelsen i lovens § 5, stk. 8, ikke foretages indeksregulering eller lignende af den pris for andelen i foreningens formue, som andelshaveren lovligt har betalt. Betalte prioriteringsafdrag kan heller ikke tillægges.

3.5.5. Andelsboliglovens § 5, stk. 10, bestemmer, at såfremt der er ydet engangstilskud til etablering, efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboligforeninger m.v. i perioden fra 1. april 2002 til den 31. december 2004, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passiv post, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

4. Forbedringer af lejligheden

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, skal værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Ved forbedringer forstås arbejder, der øger brugsværdien af boligen og som ikke kan betragtes som almindelig vedligeholdelse. Forbedringer kan f.eks. være etablering af toilet m.v. Ved afgørelsen af, om en given foranstaltning kan betragtes som en forbedring, må der således bl.a. lægges vægt på, om den pågældende foranstaltning kan siges at have bibragt lejligheden en øget brugsværdi.

Ved anskaffelsesprisen forstås, hvad forbedringerne rent faktisk har kostet at udføre, og ikke hvad de ville koste at udføre på overdragelsestidspunktet. I anskaffelsesprisen kan medtages værdien af eget arbejde, såfremt det er udført håndværksmæssigt korrekt. Der kan derimod ikke lægges vægt på betragtninger om en eventuel handelsværdi af den pågældende forbedring.

Ved værdiansættelsen af forbedringer skal der fradrages eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Der skal således som udgangspunkt ske en nedskrivning af forbedringens værdi. Afskrivningen vil afhænge af den konkrete forbedrings karakter.

Ved opgørelse af anskaffelsesprisen for en individuel forbedring skal der fratrækkes eventuelle statstilskud ydet i henhold til den dagældende lov om tilskud til forbedringsarbejder m.v. i helårsboligen og fritidsboligen, jf. Århus Byrets dom af 20. september 1995, 9. afd.

For nærmere retningslinjer for opgørelse af værdien af forbedringer, herunder afskrivningstid, henvises til ABF's forbedringskatalog. Det bemærkes hertil, at det kan være bestemt i andelsboligforeningens vedtægter, hvordan værdien af forbedringer skal opgøres i den konkrete forening.

5. Lejlighedens vedligeholdelsesstand

Ved fastsættelse af overdragelsessummen kan der tages hensyn til lejlighedens vedligeholdelsesstand. Det vil i almindelighed kun have betydning, hvis der er tale om en lejlighed, hvis vedligeholdelsesstand afviger væsentligt fra, hvad der må betragtes som normalt. Hvis der er tale om en lejlighed, der er særlig godt vedligeholdt, kan bestemmelsen medføre et pristillæg, og omvendt kan der ske en prisnedsættelse, hvis der er tale om en særlig dårligt vedligeholdt lejlighed.

6. Inventar

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 13, må overdrageren ikke betinge overdragelsen af, at erhververen skal indgå anden retshandel, som f.eks. at overtage inventar, medmindre der er tale om inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Inventar, der normalt anses for særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, er f.eks. faste tæpper og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkkenelementer.

Hvis der i forbindelse med overdragelsen indgås en anden retshandel, f.eks. vedr. løsøre der ikke er særligt tilpasset eller installeret, uden at denne retshandel er en betingelse for overdragelse af andelen, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Læs nærmere om særligt tilpasset inventar i ABF's forbedringskatalog.

7. Omkostninger

Efter bestemmelsen i lovens § 5, stk. 14, kan det ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen, f.eks. honorar til ejendomsmægler.

Bestemmelsen omfatter ikke andelsboligforeningens eventuelle omkostninger i forbindelse med overdragelsen. Andelsboligforeningens opkrævning af omkostninger kan imidlertid efter omstændighederne være i strid med princippet i lejelovens § 6, såfremt der er tale om omkostninger, der ikke er rimeligt begrundet i udgifter eller arbejde.

8. Sanktioner

Den, der overtræder reglerne i lovens § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jf. lovens § 15, stk. 1.

Den, der som mægler eller rådgiver, erhvervsmæssigt, har medvirket ved overdragelsen i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, kan ligeledes straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jfr. lovens § 15, stk. 5.

Den, der ved overdragelse af en andel, har taget en overpris i strid med reglen i § 5, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jf. lovens § 15, stk. 3. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser. Køber kan vælge at hæve aftalen eller kræve overprisen tilbagebetalt, jfr. lovens § 16, stk. 1 og 3.

Forældelsesfristen for krav om tilbagebetaling af overpris er omfattet af den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år. Køber kan således gøre sit krav gældende op til 3 år efter, at køberen fik eller burde have fået kendskab til sit krav. Det bemærkes, at den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven nu gælder for både krav mod overdrageren af en andelsbolig, samt for erstatningskrav mod f.eks. en bestyrelse, der har godkendt en forkert pris, en medvirkende ejendomsmægler, administrator eller godkendende advokat.

Såfremt overdrageren har givet erhververen de oplysninger, der er foreskrevet i § 6, stk. 1, vil erhververen normalt fra dette tidspunkt kunne konstatere sit krav. Dette gælder dog ikke ubetinget, f.eks. ikke i de tilfælde, hvor ejendommen i noten til årsregnskabet er sat til en væsentligt større værdi end den reelle værdi.

Retssager anlægges for boligretten, jfr. lovens § 16, stk. 6.