

Udkast til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre
boligfællesskaber

(Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

§ 1

I lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved § 6 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, litra b, ændres »18« til: »42«.

2. § 5, stk. 2, litra c, ophæves, og i stedet indsættes:

»c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter tidligere gældende § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer, kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2023.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Lovforslagets baggrund

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Forlængelse af valuarvurderings gyldighedsperiode

3.1.1. Gældende ret

3.1.2. Overvejelser fra udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

3.1.3. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning overvejelser

3.1.3.1. Forbedringer og gældsopgørelse

3.1.3.2. Fastfrysningensbestemmelsen

3.2. Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger

3.2.1. Gældende ret

3.2.2. Overvejelser fra udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

3.2.3. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.2.3.1. Forbedringer og gældsopgørelse

3.2.3.2. Fastfrysningensbestemmelsen

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

7. Klimamæssige konsekvenser

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

9. Forholdet til EU-retten

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

11. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget indeholder ændringer i andelsboliglovens § 5, stk. 2, hvori der ændres i to ud af lovens tre værdiansættelsesprincipper. Andelsboliglovens § 5 regulerer maksimalprisreglerne for andelsboligforeninger, hvilket dækker over den pris, en andel maksimalt må overdrages til.

Andelsboliglovens § 5, stk. 2's tre værdiansættelsesprincipper for fastsættelse af værdien af forenings ejendom er følgende:

- a) anskaffelsesprisen,
- b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme (valuarvurdering), eller
- c) den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (offentlig vurdering).

Som følge af at ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeningers ejendomme, er afskaffet, påvirker dette værdiansættelsesprincippet den offentlige vurdering i andelsboligloven. For at afbøde denne påvirkning, foreslås der med lovforslaget ændringer i to af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven, hvorefter den gældende andelsboliglovs § 5, stk. 2, litra b, ændres ved, at gyldighedsperioden på en valuarvurdering forlænges fra 18 til 42 måneder. Endvidere ændres den gældende andelsboliglovs § 5, stk. 2, litra c, hvorefter den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi (typisk fra år 2012) kan nettoprisindeksreguleres.

2. Lovforslagets baggrund

Med "Aftale om kompensation til boligejerne og fortsat tryghed om boligbeskatningen" mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance 15. maj 2020 samt lov nr. 291 af 27. februar 2021 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v.), som implementerer dele af aftalen, blev ejendomsværdiansættelsen for andelsboligforeningsejendomme afskaffet. Det fremgår af forarbejderne til ovennævnte lov, at afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme har konsekvenser for andelsboligforeninger, idet afskaffelsen som konsekvens påvirker et af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven.

Udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, og afskaffelsen af offentlige vurderinger af erhvervsejendomme, herunder andelsboligejendomme, medfører således konsekvenser for de andelsboligforeninger, der anvender den senest ansatte ejendomsværdi, ved beregning af andelsboligens maksimalpris (den offentlige vurdering).

Andelsboligforeninger har ventet på det nye offentlige ejendomsvurderingssystem fra Skatteministeriet, som var planlagt at træde i kraft i 2023, men dette nye ejendomsvurderingssystem blev efterfølgende afskaffet ved en ændring af ejendomsvurderingsloven, jf. ovenfor nævnte aftale. Som følge heraf lagde Skatteministeriet op til en alternativ ejendomsværdiansættelse for andelsboliger med fortsat anvendelse af den offentlige vurdering fra 2012 med forslag om indeksering.

Som følge heraf nedsatte Regeringen i marts 2021 et udvalg, der fik til opgave at vurdere konsekvenserne af at afskaffe den offentlige vurdering og overveje mulige alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme.

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper afrapporterede december 2021. Udvalget havde undersøgt en række løsningsforslag, der hovedsagligt kan opdeles i to hovedgrupper:

- Modeller baseret på fortsat anvendelse af de offentlige vurderinger, underlagt visse former for indeksering, og
- Modeller, der indebærer forskellige former for forlængelse af valuarvurderingers gyldighedsperiode.

De to konkrete løsningsforslag som udvalget har fremhævet er således en forlængelse af valuarvurderingers gyldighed til maksimalt 2,5-3,5 år, og en nettoprisindeksregulering af de offentlige 2012-vurderinger. Et flertal i udvalget fremførte desuden, at begge løsninger kunne kombineres.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Forlængelse af valuarvurderings gyldighedsperiode

3.1.1. Gældende ret

Maksimalprisreglerne ved overdragelser af andelsboliger reguleres i andelsboliglovens § 5. Det følger af andelsboliglovens § 5, stk. 1, at prisen, ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue indeholder andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a-c, tre værdiansættelsesprincipper for ejendommen, der sætter et prisloft over, hvad en andelsbolig maksimalt må overdrages til.

Hvis en andelsboligforening ansætter foreningens formue efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, anvendes den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Den kontante handelsværdi dækker over markedsværdien i kontantbeløb, der objektivt skønnes at kunne indbringes i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf. § 2, i branchenormen for vurdering af andelsboligforeningernes ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

18-månedersreglen tager hensyn til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning, og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse.

Tidsfristen giver mulighed for, at der i forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages en valuarvurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Herefter indarbejdes vurderingen i regnskabet, der færdiggøres i foråret og forelægges for generalforsamlingen typisk senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne

pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Valuarvurderingen foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Det er derfor et krav, at den, der foretager vurderingen af en andelsboligforenings ejendom til brug for opgørelse af foreningens formue, foruden at være uddannet valuar, også skal kunne dokumentere sit hidtidige virke ved at have løbende indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

3.1.2. Overvejelser fra udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har undersøgt en række løsningsmuligheder som alternativ til den offentlige vurdering som nævnt under afsnit 2. Hertil har udvalget særligt fremhævet forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger.

Det er udvalgets vurdering, at modellen kan balancere hensynet til på den ene side at begrænse andelsboligforeningens merudgifter (en lang gyldighedsperiode) med en retvisende værdiansættelse (en kort gyldighedsperiode). Udvalget har vurderet, at det vil være relativt enkel løsning i forhold til de nuværende regler, og på samme måde har udvalget vurderet, at modellen ikke vil forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet. Udvalget undersøgte tillige en række andre løsningsforslag, herunder indeksering med ejerboligprisindekset. Hertil vurderede udvalget, at sådan en løsning kan risikere at forrykke balancen mellem de forskellige boligformer, eftersom der kan opstå et øget incitament for lejere, om at overtage en ejendom efter tilbudspligtsreglerne i lejelovens gældende §§ 100-105, alene begrundet i interesser om gunstig fortjeneste ved salg af andelsboligen til ejerboligprisindekserede priser. Dette kan således medføre en risiko for, at markedet for andelsboliger afkobles markedet for udlejningsejendomme, som andelsboligerne er tæt knyttet til.

Udvalget bemærker endelig, at en lang forlængelse af gyldighedsperioden, f.eks. til 5 eller 10 år, vil kunne give en udfordring i forhold til at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet. Herudover gælder hensynet til at opnå en retvisende værdiansættelse på baggrund af en valuarvurdering, og dermed en mere gennemsigtig fastsættelse af maksimalprisregler. Herudover har udvalget vurderet, sammenhængen mellem gyldighedsperioden for valuarvurderinger efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, og

Erhvervsministeriets regler og retningslinjer for andelsboligforeningers regnskabsaflæggelse.

På den baggrund vurderer udvalget, at hvis valuarvurderingens gyldighed forlænges, bør det maksimalt være med 1-2 år, svarende til en ny gyldighed på 2½ år eller 3½ år.

Derudover har udvalget overvejet, om forlængelsen af gyldighedsperioden kan kombineres med andre løsninger. Et flertal i udvalget fremhævede, at valuarvurderingens gyldighedsperiode kan kombineres med nettoprisindeksering af de offentlige ejendomsvurderinger.

3.1.3. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at en indhentet valuarvurdering kan danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue i 42 måneder, som led i overdragelser af andele i andelsboligforeninger sammenlignet med nuværende regler, hvor perioden dækker over 18 måneder. Det betyder, at den foreslåede ordning udvider gyldighedsperioden for valuarvurderinger i relation til fastsættelsen af andelens maksimalpris.

Den foreslåede ændring af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, er begrundet i hensynet til, at gyldighedsperioden på valuarvurderinger bør forlænges således, at en valuarvurdering kan anvendes i en længere periode end de gældende 18 måneder. Herved reduceres de udgifter, som andelsboligforeninger, der hidtil har anvendt den offentlige vurdering får, såfremt en forening fravælger den (nettoprisindekserede) offentlige vurdering.

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har udtalt, at forlængelse af valuarvurderingens gyldighed er et brugbart alternativ til den offentlige vurdering, hvilket kan være fordelagtigt for de mindre foreninger. Et flertal i udvalget fremførte desuden, at der kunne justeres i to af andelsboliglovens principper, hvorefter både valuarvurderingens gyldighedsperiode forlænges og de offentlige vurderinger nettoprisindekseres.

Det forventes, at andelsboligforeninger i forbindelse med regnskabsafslutning pr. udgangen af et kalenderår foretager en valuarvurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Herefter indarbejdes vurderingen i regnskabet, der færdiggøres i foråret og forelægges for generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Det forventes således, at vedtagelsen af værdiansættelse kan danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue på formentlig tre generalforsamlinger, der tidsmæssigt afholdes som beskrevet i afsnit 3.1.1. Det er dog frivilligt, hvorvidt foreningen ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om de ønsker at få foretaget en ny årligt, som de gør i dag

Det vurderes i øvrigt, at der med den foreslåede ordning ikke opstår en hindring med årsregnskabsloven. Det fremgår allerede af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger af december 2021, at Erhvervsstyrelsen bl.a. accepterer, at en andelsboligforening f.eks. kan skifte fra dagspris til kostpris, hvilket begrundes med indførelsen af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 3 (fastholdelsesbestemmelsen for valuarvurderinger m.m.). Det er således opfattelsen, at Erhvervsstyrelsens fortolkning af årsregnskabsloven tager højde for særlige forhold, der gør sig gældende på andelsboligområdet.

Det er ydermere Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der regnskabsmæssigt ikke er noget til hinder for, at en valuarvurdering anvendes henover tre år, eftersom andelsboligloven allerede efter eksisterende regler bl.a. giver mulighed for at anvende en fastfrosset valuarvurdering (og offentlig vurdering) på ubestemt tid efter lovens § 5, stk. 3, samt princippet om anskaffelsesprisen, jf. § 5, stk. 2, litra a, dvs. den værdi, der udgør købesummen med tillæg af foreningens omkostninger ved erhvervelsen.

Det er dog som nævnt frivilligt, hvorvidt foreningen ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om de ønsker at få foretaget en ny årligt, som de gør i dag.

3.1.3.1. Forbedringer og gældsopgørelse

Det fremgår af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 4, at til værdiansættelsesprincipperne, jf. bestemmelsens stk. 2, samt de fastholdte værdier, jf. stk. 3, kan værdien af forbedringer udført på ejendommen lægges til efter anskaffelsen eller vurderingen. Der er således tale om beløb, der har forøget ejendommens værdi som udlejningsejendom.

Der skal sondres mellem vedligeholdelse og forbedringer, idet vedligeholdelse og reparation anses som almindelig opretholdelse af ejendommens værdi, og dermed ikke indgår som en forbedring.

Forbedringer efter lovens gældende § 5, stk. 4, kan på samme måde som tidligere tillægges, idet der med lovændringen alene foreslås en udvidet gyldighedsperioden på valuarvurderinger.

Derudover skal andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, om lovens værdiansættelsesprincipper ses i lyset af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 5, 2. pkt., hvorefter der ved opgørelsen efter litra b (valuarvurdering) og c (offentlig vurdering) fratrækkes prioritetsgældenden opgjort til kursværdi, for realkreditlån af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indekserede obligationsrestgæld.

Den tidligere gældende praksis for andelsboligforeningernes gældsopgørelse fortsætter med indførelsen af den nye ordning. Hvis en andelsboligforening værdiansætter ejendommen til handelsværdien som udlejningsejendom, skal foreningens prioritetsgæld opgøres til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

3.1.3.2. Fastfrysningensbestemmelsen

Ved indførelsen af andelsboliglovens § 5, stk. 3, fik andelsboligforeningerne mulighed for at fastholde en valuarvurdering eller offentlig vurdering i en tidsubegrænset periode, hvis vurderingen var gyldigt foretaget inden 1. juli 2020.

Den foreslåede ordning, hvori gyldighedsperioden på valuarvurderinger forlænges, ændrer ikke andelsboliglovens § 5, stk. 3, hvorfor fastfrosne valuarvurderinger fortsat kan fastholdes i tidsubegrænset tid, såfremt bestemmelsens betingelser er opfyldt.

Det betyder i praksis, at andelsboligloven indeholder følgende værdiansættelsesprincipper, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a-c, og § 5, stk. 3:

- Anskaffelsesprisen.
- Valuarvurdering.
- Offentlig vurdering.
- Fastfrosset valuarvurdering og offentlig vurdering.

3.2. Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendomsvurderinger

3.2.1. Gældende ret

Maksimalprisreglerne ved overdragelser af andelsboliger reguleres i andelsboliglovens § 5. Det følger af andelsboliglovens § 5, stk. 1, at prisen, ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen

er knyttet retten til en bolig, ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue indeholder andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a-c, tre værdiansættelsesprincipper, der sætter et prisloft over, hvad en andelsbolig maksimalt må sælges til.

Hvis en andelsboligforening ansætter ejendommen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, anvendes "den senest ansatte ejendomsværdi" med eventuelle reguleringer efter den tidligere gældende § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsvurderingsloven). Ophævelsen af § 3 A i ejendomsvurderingsloven er sidenhen ikke blevet konsekvensændret i andelsboligloven.

Den seneste ansatte ejendomsværdi udgør således det tredje værdiansættelsesprincip i andelsboligloven, hvorefter ejerboliger blev vurderet pr. 1. oktober i ulige år, mens andre ejendomme, herunder andelsboliger, blev vurderet pr. 1. oktober i lige år efter tidligere gældende regler i ejendomsvurderingsloven. Der blev desuden foretaget årsreguleringer i de år, hvor skattemyndighederne ikke foretog en egentlig vurdering.

Fastsættelsen af ejendomsværdien fulgte de tidligere regler i ejendomsvurderingsloven, hvorefter "ejendomsværdien" bl.a. tog udgangspunkt i tidligere gældende vurderingslovs §§ 5 og 9, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013. Udgangspunktet for vurderingen er værdien i handel og vandel ved kontant erlæggelse af købesummen, efter tidligere gældende regler i vurderingsloven og ejendomsvurderingsloven.

Efterfølgende blev det tidligere ejendomsvurderingssystem sat i bero, idet systemet var behæftet med store usikkerheder, hvilket tillige fremgik af Rigsrevisionens beretning herom i 2013. Siden hen er de offentlige ejendomsvurderinger for andelsboliger blevet anvendt i de efterfølgende år, trods manglende nye vurderinger m.v.

Ejendomsværdien er for de fleste andelsboligforeninger ikke opdateret siden 2012 efter suspensionen af de offentlige ejendomsvurderinger i 2013. Det har dog fortsat været muligt for andelsboligforeningerne at anvende den senest udarbejdede ejendomsværdi ved fastsættelse af andelsboligens maksimalpris efter reglerne i andelsboligloven.

Det har desuden været muligt for andelsboligforeninger, som nyopførtes til og med 30. september 2020, at få en offentlig ejendomsværdi efter den tidligere gældende ejendomsvurderingslov i 2012-niveau. Den tidligere gældende § 3 i vurderingsloven var således formuleret som en omvurderingsbestemmelse, men bestemmelsen tolkes således, at den også omfatter nyopståede ejendomme såsom andelsboliger i takt med overgangen til ejendomsvurderingsloven.

De sidste vurderinger efter ejendomsvurderingsloven blev foretaget den 1. oktober 2020, hvorfor andelsboligforeninger, der er nyopførte efter den 30. september 2020, således ikke har en offentlig ejendomsværdi. Det betyder desuden, at der reelt kan eksistere andelsboligforeninger, der ikke kan indhente den offentlige ejendomsværdi, og dermed er afskåret fra at kunne anvende nærværende vurderingsprincip, og derfor i stedet må vælge mellem anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering.

3.2.2. Overvejelser fra udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har vurderet, at nettoprisindekseringen er et godt alternativ til den offentlige vurdering fra 2012, idet der introduceres et reelt nyt alternativ, der indebærer en prisudvikling, hvilket forhindrer, at værdiansættelsen udhules af inflationen.

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har bl.a. fremført, at nettoprisindekseringen er ”[...] et godt alternativ til den offentlige vurdering fra 2012, idet der introduceres et reelt nyt alternativ, der indebærer en prisudvikling, hvilket forhindrer, at værdiansættelsen udhules af inflationen. Endvidere undgås det, at der bliver mange tilfælde, hvor den indekserede offentlige vurdering ligger over markedsværdien [...]”.

Udvalget har desuden vurderet, at denne løsning kan føre til reducere af den offentlige vurdering i København og omegn, sådan at langt de fleste foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, vil overgå til valuarvurdering. Det er dog fortsat forventningen, at de foreninger, der f.eks. af mere principielle årsager anvender den offentlige vurdering, vil fortsætte med at anvende den offentlige vurdering.

3.2.3. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at andelsboligforeninger ved opgørelse af foreningens formue kan ansætte ejendommen på baggrund af den senest ansatte offentlige ejendomsværdi, der typisk er fra 2012, samt nettoprisindeksere denne.

Den foreslåede ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, medfører, at andelsboligforeninger kan fortsætte med at anvende den offentlige vurdering, dog med mulighed for at nettoprisindeksere 2012-vurderingen (eller den seneste), én gang årligt.

Andelsboliglovens gældende § 5, regulerer maksimalprisen for overdragelser af andele, hvorfor den foreslåede ordning muliggør, at andelsboligforeninger kan beslutte at fortsætte med 2012-vurderingen, at nettoprisindeksere den årligt eller f.eks. vælge, at en senere nettoprisindekseret offentlig vurdering ikke atter reguleres årligt efter nettoprisindekset.

Ifølge Danmarks Statistik belyser nettoprisindekset forbrugerprisudviklingen friholdt for ændringer i afgifter og tilskud. Nettoprisindekset opgøres på grundlag af de faktiske forbrugerpriser, så vidt muligt fratrukket indirekte skatter, dvs. moms og varetilknyttede afgifter, og tillagt tilskud til generel nedsættelse af prisen. Nettoprisindeksreguleringen skal således bevirke, at 2012-vurderingen ikke udhules af inflationen. Datagrundlaget for nettoprisindekset er det samme som forbrugerindekset, dog med den forskel, at der i nettoprisindekset korrigeres for afgifter samt tilskud i priser m.v.

Alternativt til den nettoprisindeksrede offentlige vurdering, kan andelsboligforeninger vælge at værdiansætte forenings formue ved anvendelsen af enten anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering, som værdiansættelsesgrundlag, jf. andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, litra a og b. Som fremført under afsnit 3.2.1., er det ikke alle andelsboligforeninger, der kan anvende den foreslåede ordning, hvilket skyldes, at det kun er andelsboligforeninger som nyopførtes til og med den 30. september 2020, der har kunnet få en offentlig ejendomsværdi tilbagediskonteret til 2012-værdi. Nyopførte andelsboligforeninger efter den 30. september 2020 har således ikke en offentlig ejendomsværdi, der kan anvendes som vurderingsgrundlag, og har dermed heller ikke mulighed for at anvende denne som grundlag samt nettoprisindeksere.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger af december 2021, at den offentlige vurdering, hverken betragtes som »dagspris« eller »købspris«, hvorfor værdiansættelsesmetoden umiddelbart falder uden for Erhvervsstyrelsens

terminologi, men det betyder ikke, at den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anvendes til at fastsætte ejendommens værdi til opgørelse af maksimalprisen i henhold til andelsboliglovens regler.

Andelsboligloven har et andet formål end f.eks. årsregnskabsloven, idet andelsboliglovens gældende § 5 vedrører maksimalprisreglerne, hvorved andelens maksimalpris beregnes efter andelsboliglovens tre mulige værdiansættelsesprincipper.

3.2.3.1. Forbedringer og gældsopgørelse

Det fremgår af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 4, at til værdiansættelsesprincipperne, jf. bestemmelsens stk. 2, samt de fastholdte værdier, jf. stk. 3, kan tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Der er således tale om beløb, der har forøget ejendommens værdi som udlejningsejendom.

Der skal sondres mellem vedligeholdelse og forbedringer, idet vedligeholdelse og reparation anses som almindelig opretholdelse af ejendommens værdi, og dermed ikke indgår som en forbedring.

Forbedringer efter lovens gældende § 5, stk. 4, kan på samme måde som tidligere tillægges den offentlige vurdering, idet der med lovændringen alene foreslås at nettoprisindeksere den 2012-ansatte ejendomsvurdering. Selve forbedringerne på ejendommen kan dermed ikke nettoprisindeksreguleres, hvilket er i tråd med andelsboliglovens øvrige værdiansættelsesprincipper.

Derudover skal andelsboliglovens gældende § 5, stk. 2, om lovens værdiansættelsesprincipper ses i lyset af andelsboliglovens gældende § 5, stk. 5, 2. pkt., hvorefter der ved opgørelsen efter litra b (valuarvurdering) og c (offentlig vurdering) fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indekserede obligationsrestgæld.

Den tidligere gældende praksis for foreningers gældsopgørelse fortsætter, når den 2012-ansatte ejendomsværdi nettoprisindekseres årligt. Hvis en andelsboligforening værdiansætter ejendommen i henhold til den offentlige ejendomsvurderingen, skal foreningens prioritetsgæld opgøres til kursværdi, for realkreditlån af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indekserede obligationsrestgæld.

3.2.3.2. Fastfrysningens bestemmelse

Ved indføjelser af andelsboliglovens § 5, stk. 3, fik andelsboligforeningerne mulighed for at fastholde en valuarvurdering eller offentlig vurdering i en tidsubegrænset periode, hvis vurderingen var gyldigt foretaget inden 1. juli 2020.

Den foreslåede ordning, hvori den offentlige vurdering kan nettoprisindeksreguleres ændrer ikke andelsboliglovens § 5, stk. 3, hvorfor ”fastfrosne” offentlige vurderinger, fortsat kan fastholdes i tidsubegrænset tid, såfremt bestemmelsens betingelser er opfyldt.

Det betyder i praksis, at andelsboligloven indeholder følgende værdiansættelsesprincipper, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a-c, og § 5, stk. 3:

- Anskaffelsesprisen.
- Valuarvurdering.
- Offentlig vurdering.
- Fastfrosset valuarvurdering og offentlig vurdering.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget forlænges gyldighedsperioden af valuarvurderingen, og der indføres et nyt værdiansættelsesprincip.

Det vurderes, at der ikke er økonomiske og administrative konsekvenser af lovforslaget for det offentlige.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget lever op til de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget indeholder en forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode fra maksimalt 18 måneder til maksimalt 42 måneder. Det betyder, at andelsboligforeninger fremover kan nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år. Det er dog frivilligt, hvorvidt foreningen ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om de ønsker at få foretaget en ny årligt, som de gør i dag. Lovforslaget må derfor forventes, at have betydning for andelsboligforeningernes efterspørgsel efter valuarvurderinger, og dermed have erhvervsøkonomiske konsekvenser som en afledt effekt af andelsboligforeningernes ændrede adfærd.

Lovforslaget skal ses i lyset af, at der siden 2012 ikke er foretaget en ny offentlig ejendomsvurdering. Det har i praksis betydet, at maksimalprisen, for de foreninger, som benytter den offentlige vurdering, har været fastlåst siden 2012. Det har givet et øget incitament for andelsboligforeninger til at vælge valuarvurderingen i stedet for den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, og dermed bidraget til en betydelig stigning i efterspørgslen efter valuarvurderinger af andelsboligejendomme. Fx viser rapporten fra udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, at der siden 2014 har været en markant stigning i antallet af valuarvurderede andelsboliger. I 2014 var det således ca. en tredjedel af andelsboligerne, som var valuarvurderede, mens dette antal i 2020 var steget til 60 pct. Det svarer til en stigning på ca. 58.000 valuarvurderede andelsboliger. Med en gennemsnitsstørrelse for valuarvurderede andelsboligforeninger på 35 boliger (jf. udvalgets rapport), svarer det til en stigning i størrelsesordenen 1.700 årlige valuarvurderinger.

Andelsboligforeningerne har længe haft en forventning om, at der på et tidspunkt ville komme en ny offentlig vurdering af andelsboligejendomme. I forhold til at benytte den offentlige vurdering fra 2012 ville en opdateret offentlig vurdering være et mere reelt alternativt til valuarvurderingen. Med Folketingets vedtagelse af L 107 blev den offentlige ejendomsværdiansættelse for andelsboligforeningsejendomme imidlertid endeligt afskaffet. Det må forventes, at afskaffelsen af den offentlige vurdering af andelsboligejendomme vil føre til, at endnu flere andelsboligforeninger – særligt i de større byer – i fremtiden vil vælge valuarvurdering som værdiansættelsesprincip.

En vurdering af lovforslagets samlede betydning for markedet for valuarvurderinger er forbundet med betydelig usikkerhed. Det skyldes, at der er flere modsatrettede effekter i spil, som er vanskelige at vurdere størrelsen af. I det følgende illustreres størrelsesordenen af effekterne ved et regneeksempel.

På den ene side må det forventes, at en del af de andelsboligforeninger, som i dag har valgt en valuarvurdering som værdiansættelsesprincip vil udnytte muligheden for at benytte den samme valuarvurdering i enten 2 år eller 3 år i træk. Det vil isoleret set reducere efterspørgslen efter valuarvurdering.

Særligt uden for de større byer, må det forventes at foreningerne har et incitament til at nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år. Større foreninger i de større byer vil derimod have et incitament til (som i dag) at forny deres valuarvurdering hvert år for at have

en aktuel ejendomsvurdering i tilfælde af, at en bolig i andelsboligforeningen skal sælges. Da udgiften til valuaren kan fordeles ud på flere andelshavere i en større forening vil udgiften til en valuarvurdering i en større forening være mindre for den enkelte andelshaver.

Det vurderes, at der i dag er ca. 3.500 andelsboligforeninger som benytter en valuarvurdering. Disse foreninger, som i langt de fleste tilfælde er beliggende i de større byer, har i gennemsnit 35 boliger. Hvis halvdelen af de 3.500 foreninger vælger at få en valuarvurdering hvert tredje år (i stedet for hvert år) svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil falde med ca. 1.167 årlige valuarvurderinger ($3.500 * 1/2 * 2/3$).

På den anden side må det forventes, at flere andelsboligforeninger – alt andet lige – vil vælge valuarvurdering som værdiansættelsesprincip. Især i de større byer, vil muligheden for at regulere den offentlige vurdering fra 2012 med nettoprisindekset formentlig ikke vil være ligeså attraktiv som en ny opdateret offentlig vurdering.

På baggrund af udvalgets rapport vurderes det, at der i dag er ca. 2.600 andelsboligforeninger, som benytter den offentlige 2012-vurdering. Det anslås at omkring halvdelen af disse foreninger er beliggende i de større byer. Hvis halvdelen af de 2.600 foreninger, som i dag benytter den offentlige 2012-vurdering, vælger at indhente en valuarvurdering (hvert tredje år), svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil stige med ca. 433 årlige valuarvurderinger ($2.600 * 1/2 * 1/3$).

Herudover må det forventes, at nogle af de andelsboligforeninger, som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, har afventet, at der bliver offentliggjort en offentlig vurdering. Da det nu er afgjort, at der ikke kommer en ny offentlig vurdering, må det forventes, at nogle af disse foreninger i stedet vil indhente en valuarvurdering med henblik på at få en aktuel værdiansættelse af deres ejendom.

Det vurderes, at der i dag er ca. 1.800 andelsboligforeninger som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, hvoraf det anslås at omkring en femtedel er beliggende i de større byer. Hvis en femtedel af de 1.800 foreninger, som i dag benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, vælger at indhente en valuarvurdering (hvert tredje år) svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil stige med ca. 120 årlige valuarvurderinger ($1.800 * 1/5 * 1/3$).

Samlet set vil regneeksemplernes forskellige effekter betyde, at efterspørgslen efter valuarvurderinger falder med årligt godt 600 vurdering

(1.167 – 120 – 433). Det kan sammenlignes med at det, jf. ovenfor, anslås, at efterspørgslen efter valuarvurderinger i perioden 2014-2020 steg med i størrelsesorden 1.700 vurderinger årligt.

Hvis det med stor usikkerhed skønnes, at efterspørgslen efter valuarvurderinger falder med 600 vurderinger årligt, og en valuarvurdering i gennemsnit koster 15.000 kr., svarer det til et årligt omsætningsfald på 9 mio. kr.

De agile principper vurderes ikke relevante for lovforslaget, idet forslaget ikke vurderes at ændre på virksomheders muligheder for at teste, udvikle og anvende nye digitale teknologier og forretningsmodeller.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne. Det skyldes, at andelsboligforeningerne fortsat kan vælge at benytte den senest offentligt ansatte ejendomsværdi (typisk fra 2012). Det er således frivilligt, om andelsboligforeningen vælger at regulere ejendomsværdien med nettoprisindekset.

Hvis andelsboligforeningen ønsker det, kan foreningen vælge at beregne den nettoprisindekserede ejendomsværdi med udgangspunkt i den offentlige vurdering fra 2012. Der er tale om en forholdsvis simpel beregning, som i mange tilfælde vil blive varetaget af foreningens administrator eller revisor. Såfremt beregningen systematiseres vil tidsforbruget være størst det første år og begrænset de følgende år, da der blot vil være tale om en årlig ajourføring.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslagets indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. juni 2022 til den 18. august 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater, Den Danske Dommerforening,

Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening Finans, Danmark Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Et fald i efterspørgslen efter valuarvurderinger som følge af andelsboligforeningernes ændrede adfærd. Faldet i omsætning skønnes med betydelig usikkerhed at udgøre i størrelsesorden 9 mio. kr. årlig.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten		
Er i strid med de principper for implementering af		

erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X
---	----	--------------

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, at foreninger ved opgørelse af foreningens formue kan fastsætte værdien af ejendommen som den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.1.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Det følger af den foreslåede ændring af § 5, stk. 2, *litra b*, at ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom:

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 2, litra b, medfører, at gyldighedsperioden forlænges for, hvor længe en udarbejdet valuarvurdering kan anvendes til opgørelsen af foreningens formue. Ændringen i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, vedrører alene forlængelse af nugældende 18-månedersfrist til 42 måneder, mens bestemmelsens øvrige formelle krav og praksis foreslås videreført.

Det forventes, at en valuarvurdering typisk foretages i forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår omtrent samtidig med regnskabsårets udløb, hvorefter valuarvurderingen indarbejdes i regnskabet, der færdiggøres i foråret og forelægges for generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Vedtagelsen af denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning, kan danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue på typisk tre generalforsamlinger. Eksempelvis omkring udgangen af regnskabsåret 2022 kan andelsboligforeningerne få indhentet en valuarvurdering. I forbindelse med færdiggørelsen af foreningens årsregnskab i forårs månederne i 2023, kan denne vurdering besluttes på generalforsamlingen omtrent maj 2023. Herefter kan vurderingen danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue, og dermed fastsætte maksimalprisen for andelens overdragelse på generalforsamlingen i 2023, 2024 og 2025, såfremt generalforsamlingerne afholdes tidsmæssigt som angivet.

Den forlængede gyldighedsperiode for valuarvurderinger gælder for valuarvurderinger, der udarbejdes efter lovens ikrafttræden. Det betyder, at valuarvurderinger, der er udarbejdet frem til år 2022, har en gyldighedsperiode på 18 måneder, mens valuarvurderinger, der udarbejdes fra 2023 og frem, har en gyldighedsperiode på 42 måneder.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.1.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 2

Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, indeholder regler om anvendelsen af offentlige vurderinger som værdiansættelsesgrundlag ved opgørelse af foreningens formue ved beregning af maksimalprisen.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 3.2.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Det følger af den foreslåede ændring af § 5, stk. 2, *litra c*, at ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom:

c) Den 2012-ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter tidligere gældende § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002. Den 2012-ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer, kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører.

Den foreslåede bestemmelse i § 5, stk. 2, litra c, vil medføre, at andelsboligforeninger kan fortsætte med at anvende den offentlige ejendomsvurdering ved fastsættelsen af andelens maksimalpris, og med mulighed for at nettoprisindeksere 2012-vurderingen. Oktober-indekset er valgt af hensyn til, at den seneste tilgængelige ejendomsvurdering typisk er fra 1. oktober 2012.

Nettoprisindekset offentliggøres den 10. eller første hverdag herefter i måneden efter indsamlingsmåneden. Det betyder, at oktober-indekset udgives ca. 10. november af Danmarks Statistik.

Nettoprisindeksreguleringen kan foretages således:

Nettoprisindekset for oktober 2012, udgjorde: 98,2.

Nettoprisindekset for oktober 2021, udgjorde: 106,7.

Hvis det lægges til grund, at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2012, udgjorde: 210 mio. kr., kan andelsboligforeningen nettoprisindeksregulere i 2022, ved: $106,6/98,2 * 210 \text{ mio. kr.} = 228.177.189 \text{ mio. kr.}$

Eksemplet angiver, hvordan en eventuel offentlig 2012-vurdering kan nettoprisindeksreguleres til brug for generalforsamlingen i år 2022, og dermed danne grundlag for maksimalprisen for andelens overdragelse, efter andelsboliglovens gældende § 5.

Indekset for oktober 2022 kendes ikke forud for forslagetets fremsættelse, men hvis det lægges til grund, at tallet udgør 108, kan ejendomsværdien beregnes således: $108,0/98,2 * 210 \text{ mio. kr.} = 230.957.230 \text{ mio. kr.}$

Alternativt kan (her fiktive) oktober 2022-indekstal divideres med oktober 2021-indekset, og herefter ganges med den nettoprisindeksregulerede værdi 2022: $108,0/106,7 * 228.177.189 = 230.957.230 \text{ mio. kr.}$

Nettoprisindekset har de seneste mange år været stigende, men det er naturligvis en teoretisk mulighed for, at nettoprisindekset kan falde ved nedadgående prisudvikling. Den foreslåede ordning medfører dog ikke, at andelsboligforeninger hvert år skal nettoprisindeksere, hvorfor foreningerne eksempelvis kan fortsætte med 2012-vurderingen eller fortsætte med tidligere indekseret ejendomsværdi.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.2.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2023.

Til § 3

Det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.

Lov om andelsboliger og andre boligfælleskaber gælder ikke for Færøerne og Grønland.

UDKAST

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved lov nr. 344 af 22. marts 2022, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 5, stk. 2, litra b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.</p>	<p>1. § 5, stk. 2, litra b, affattes således:</p> <p>»§ 5, stk. 2, litra b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«.</p>
<p>§ 5, stk. 2, litra c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.</p>	<p>2. 5, stk. 2, litra c, affattes således:</p> <p>»Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter tidligere gældende § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 740 af 3. september 2002. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer, kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i</p>

	oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«.
--	--

UDKAST