



Fremsat den 5. oktober 2022 af indenrigs- og boligministeren (Christian Rabjerg Madsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Ændring af 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, affattes således:

»c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter den 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 jf. 1. pkt., kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode, der slutter 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 valuarvurderingers 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
 - 3.2. Nettoprisindeksregulering af offentlige ejendoms-vurderinger
 - 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
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. Andelsboligloven indeholder tre værdiansættelsesprincipper for fastsættelse af værdien af forenings ejendom: a) anskaffelsesprisen, b) valuarvurdering og c) offentlig vurdering.

Ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme, herunder for andelsboligforeningers ejendomme blev afskaffet den 27. februar 2021, jf. nærmere herom i afsnit 2. Afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen påvirker den offentlige vurdering i andelsboligloven.

For at afbøde denne påvirkning foreslås to ændringer i andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, hvorefter gyldighedsperioden på valuarvurderinger forlænges fra 18 måneder til 42 måneder, samt mulighed for nettoprisindeksring af den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi (typisk fra år 2012).

2. Lovforslagets baggrund

Ejendomsværdiansættelsen for andelsboligforeningsejendomme blev afskaffet som følge af ”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 erhvervsjendomme m.v.). Det fremgår af forarbejderne til ovennævnte lov, at afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme har konsekvenser for andelsboligforeninger, idet afskaffelsen påvirker et af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven.

Udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, og afskaffelsen af offentlige vurderinger af erhvervsjendomme, 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 hovedsageligt kan opdeles i to hovedgrupper: i) modeller baseret på fortsat anvendelse af de offentlige vurderinger, underlagt visse former for indeksering, og ii) 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 valuarvurderingers 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 bilag 1 til bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar nr. 978 af 28/06/2018.

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 4-6 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, jf. lov nr. 379 af 20. maj 1992.

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, jf. lov nr. 555 af 29/05/2018.

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 at begrænse andelsboligforeningens merudgifter (en lang gyldighedsperiode) mod 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 kapitel 24 i lov nr. 341 af 22/03/2022 (lejeloven), 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 valuarvurderingers 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 skal kunne 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 ord-

ning skal udvide 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 valuarvurderingers 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 valuarvurderingers 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 4-6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Det forventes således, at vedtagelsen af den vurderede handelsværdi som udlejningsejendom åbner mulighed for, at generalforsamlingen kan godkende denne vurdering tre år ad gangen. 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.

Hvis en andelsboligforening vælger at indhente en valuarvurdering oftere end kravet i den foreslåede ordning, kan det ligeledes fremhæves, at såfremt foreningen bliver bekendt med en ny og lavere værdiansættelse af ejendommen, trods en ældre valuarvurdering fortsat opfylder gyldighedskravet på 42 måneder, skal andelsboligforeningen nedjustere prisen for at sikre, at andelsboliger ikke bliver solgt i strid med hensynene bag maksimalprisreglerne.

Det følger allerede af gældende praksis på området, at såfremt der fremkommer oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel, tages højde for denne ændring, således det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere, end hvad der efter lovens gældende § 5, stk. 1, lovligt kan kræves.

Forlængelsen af gyldighedsperioden på valuarvurderinger relaterer sig til beregning af andelskroneværdien i forhold til andelsboliglovens regler, hvorfor forlængelsen af gyldighedsperioden ikke direkte kan overføres til årsregnskabslovens regler ved udarbejdelse af årsregnskaber. Indenrigs- og Boligministeriets vurderer dog, at andelsboligloven 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 fremgår desuden 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 kan dog bemærkes hertil, at andelsboligforeninger ikke nødvendigvis altid kan lægge en ikke-fornyet valuarvurdering ukritisk til grund i årsregnskabet i henhold til reglerne efter årsregnskabsloven. Dette skyldes, at årsregnskabslovens regler vedr. ”dagsværdi” forudsætter et vis krav om aktualitet, dvs., at dagsværdien baseres på forhold, der er til stede og kendte for ejendommen på balancedagen. Såfremt der ikke er sket ændringer i væsentlige parametre, kan dette noteres regnskabet, hvorefter en tidligere anvendt valuarvurdering igen kan anvendes, jf. Erhvervsstyrelsens ”Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger”. Dette imødekommer de situationer, hvor der ikke er et behov for at indhente en ny valuarvurdering, og en tidligere anvendt valuarvurdering, der ikke er ældre end 42 måneder, kan danne grundlag for værdiansættelsen af ejendommen.

På samme måde for de foreninger, der måler ejendommen til ”kostpris” efter regnskabet kan uden regnskabsmæssige hindringer fortsat lægge den offentlige (nettoprisindekserede) ejendomsværdi til grund for beregningen af ejendommens maksimalpris.

En andelsboligforening kan fortsat frit beslutte, om foreningen ønsker at anvende den samme vurdering i tre år i træk, eller om foreningen f.eks. ønsker at få foretaget en ny vurdering årligt, som tilfældet typisk er i dag.

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 (vurderingsloven). Ophævelsen af § 3 A

i vurderingsloven, jf. lov nr. 514 af 07/06/2006, er siden hen ikke blevet konsekvensændret i andelsboligloven. Det fremgår af § 3 A i vurderingsloven, at der året efter den almindelige vurdering foretages regulering af ansættelserne af ejendoms- og grundværdi samt fordelingerne heraf under hensyn til den ændring i prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering m.v.

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 ejendoms-vurderingsloven. 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 ejendoms-vurderingsloven.

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 ejendoms-vurderinger 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.

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 reduktion 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 den senest ansatte vurdering én gang årligt.

Andelsboliglovens gældende § 5, regulerer maksimalprisen for overdragelser af andele, hvorfor den foreslåede ordning muliggør, at andelsboligforeninger kan beslutte at anvende den senest ansatte vurdering (i sin oprindelige form fra 2012), nettoprisindeksere den senest ansatte vurdering årligt, eller evt. kan beslutte, at en nettoprisindekseret offentlig vurdering ikke atter reguleres årligt efter nettoprisindekset – og dermed "træde ud af ordningen" med en indekseret vurdering.

Det foreslås endvidere, at såfremt en andelsboligforening har modtaget en omvurdering af den senest ansatte vurdering, vil denne senere opdatering således kunne anvendes som grundlag for indeksering, eftersom den senest daterede og modtagne omvurdering i højere grad antages at afspejle ejendommens værdi.

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 den senest ansatte vurdering 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 nettoprisindekserede offentlige vurdering, kan andelsboligforeninger vælge at værdiansætte foreningens 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 "dagsværdi" eller "kostpris", hvorfor værdiansættelsesmetoden umiddelbart falder uden for brug i årsregnskabets balance, men det betyder dog 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.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser eller 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 årlig, 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 størrelsesorden 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 lov nr. 291 af 27/02/2021 (lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love) 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 valuarvurderinger.

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 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.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

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.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtig foreningen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen Danske Revisorer, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

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 5 principper for Implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, at foreninger ved opgørelsen af formuen kan ansætte 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 ændre 18 til 42 måneder.

Den foreslåede ordning medfører, at ejendommen kan ansættes som 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, vil medføre, at gyldighedsperioden forlænges for, hvor længe en udarbejdet valuarvurdering kan anvendes til opgørelsen af foreningens formue. Ændringen i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, vil alene vedrøre forlængelsen 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 4-6 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 forårsmånederne i 2023, kan denne vurdering beslattes 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. Det kan desuden bemærkes, at valuarvurderinger, der påbegyndes i kalenderåret 2022 med henblik på at færdiggøres og underskrives det efterfølgende kalenderår, altså efter lovforslagets ikrafttrædelse, hvorved denne vurdering lægges til grund på generalforsamlingen pr. 2023, anses ligeledes som værende omfattet af den længere gyldighedsperiode på 42 måneder. Det er således tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen, der er afgørende for, hvorvidt vurderingen er gældende i 42 måneder.

Lovændringen har ingen betydning i forhold til reglerne om fastfrysningbestemmelsen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, samt forbedringer og gældsopgørelse efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, og § 5, stk. 5, 2. pkt.

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 foreslås, at § 5, stk. 2, litra c, affattes således, at ejendommen kan ansættes som 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 jf. 1. pkt., kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode, der slutter i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører.

Det følger af den foreslåede ordning, at andelsboligforeninger kan fortsætte med at anvende den offentlige ejendomsvurdering ved fastsættelsen af andelens maksimalpris, og med mulighed for at nettoprisindeksere den senest ansatte vurdering. 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: $106,6/98,2 \cdot 210$ mio. kr. = 228.177.189 mio. kr.

Eksemplet angiver, hvordan en eventuel offentlige 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 forslaget fremsættelse, men hvis det lægges til grund, at tallet udgør 108, kan ejendomsværdien beregnes således: $108,0/98,2 \cdot 210$ mio. kr. = 230.957,230 mio. kr.

Alternativt kan (her fiktive) oktober 2022-indekstal divideres med oktober 2021-indekset, og herefter ganges med den nettoprisindeksregulerede værdi 2022: $108,0/106,7 \cdot 228.177.189 = 230.957.230$ 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 den senest ansatte vurdering, eller evt. fortsætte med tidligere indekseret ejendomsværdi, uden nødvendigvis at indekseres igen.

Der er sidenhen sket store stigninger i nettoprisindekset – særligt efter årsskiftet, men trods disse ekstraordinære stigninger, er det fortsat Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at nettoprisindekset udgør en god løsning ift. værdiansættelsen af ejendomme for de andelsboligforeninger, der anvender de offentlige vurderinger. Det skyldes, at udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper har vurderet, at der opnået en tilstrækkelig "buffer" til at sikre, at løsningsforslaget ikke giver anledning til en generel overvurdering af værdien af andelsboligejendomme, idet reguleringen med nettoprisindekset starter fra 2012. Det er desuden ministeriets opfattelse, at denne stigende inflation, er af forbigående karakter, hvorfor det på sigt forventes, at stigningen i nettoprisindekset finder et almindeligt niveau igen.

For at skabe klarhed over for både eksisterende og kommende andelshavere og professionelle aktører, herunder f.eks. administratorer og revisorer m.v., kan det med fordel anføres i noten til regnskabet, hvordan og hvorvidt indekseringen, er foretaget. Den foreslåede bestemmelse tillader dog ikke, at andelsboligforeninger vilkårligt kan vælge et indeks efter ønske, eftersom den senest ansatte vurdering alene kan reguleres én gang årligt i en 12-månedersperiode sluttende i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Dette betyder, at det altid vil være indekset i oktober, som foreningerne skal indekseres efter, og dette gælder ligeledes for de andelsboligforeninger, der har forskudt regnskabsår.

Lovændringen har ingen betydning i forhold til reglerne om fastfrysningbestemmelsen, jf. andelsboliglovens § 5,

stk. 3, samt forbedringer og gældsopgørelse efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, og § 5, stk. 5, 2. pkt.

Til § 2

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

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, da lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber ikke gælder for Færøerne og Grønland, og ikke kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland ved kongelig anordning.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, jf. lov-
bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved
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, affattes således:

»c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle regu-
leringer efter den tidligere gældende § 3 A i lov om vur-
dering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse
nr. 740 af 3. september 2002. Den senest ansatte ejen-
domsværdi med eventuelle reguleringer jf. 1. pkt., kan
reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks
Statistikks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode, der
slutter i oktober måned året før det finansår, reguleringen
vedrører.«

§ 5. ...

Stk. 2. 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 erhver-
velse af en udlejningsejendom:

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 udlejningsejen-
domme.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle re-
guleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste
ejendomme.

Stk. 3.-16. ...