

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

Lovforslag om ændrede værdiansættelsesprincipper ved salg af andelsboliger[©]

*Advokat (L) Bodil Christiansen,
Advokatfirmaet Tommy V. Christiansens Efterflg.*

Cand. jur. et merc.(R) Tommy V. Christiansen

www.V.dk

Ved et lovforslag fra 22. februar 2024 foreslås ændrede principper for værdiansættelse af andelsboliger ved salg.

Spørgsmålet om prissætningen af en andelsbolig (andelsbevis) ved videresalg - og særligt ansvaret for en korrekt prissætning - blev omtalt i disse spalter den 24. februar 2024.

Med lovforslaget af 22. februar 2024 er det tanken at ændre selve reglerne om prissætning af andelsboliger ved videresalg. Et lovforslag herom var på vej allerede i oktober 2022, men bortfaldt med folketingsvalget den 1. november 2022. Lovforslaget er nu genfremsat med visse ændringer.

Prismaksimering

Til forskel fra den fri prisdannelse på ejerboligmarkedet er prissætningen af andelsboliger (andelsbeviser) reguleret i andelsboligloven.

For andelshavere gælder således regler om den højest lovlige pris for en andelsbolig (andelsbevis) ved videresalg af andelsboligen.

Har den sælgende andelshaver betinget sig en højere pris ved et videresalg, end hvad loven fører frem til, kan køberen kræve det overskydende beløb tilbagebetalt. Dette gælder, uanset om overprisen indgår på formel vis i den aftalte købesum, eller om sælger i stedet har medsolgt sin gamle sofa til en grov overpris.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

Prissætning af andelsboliger

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening må prisen efter andelsboligloven *”ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.”*

”Værdien af andelen i foreningens formue”

Ved opgørelsen af andelen i foreningens formue er værdien af foreningens ejendom almindeligvis det væsentligste element.

Ejendommens værdi kan efter de gældende regler i andelsboligloven fastsættes til en af følgende tre værdier.

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

En andelsboligforening kan ikke anvende andre værdiansættelsesprincipper end de principper, der er angivet i loven, til brug for værdiansættelsen ved videresalg af andele. Men foreningen kan som udgangspunkt frit vælge, hvilket af principperne, der skal anvendes.

Lovforslaget af 22. februar 2024

Lovforslaget om ændrede modeller for prissætning af andelsboligforeningers ejendomme til brug for værdiansættelse af andele ved videresalg er en konsekvens af, at der ved den offentlige vurdering efter ejendomsvurderingsloven (den ny vurderingslov) ikke længere fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

Da ejendomme tilhørende andelsboligforeninger efter ejendomsvurderingsloven anses som erhvervsejendomme, fastsættes der således ikke længere en ejendomsværdi, dvs. en samlet værdi for bygninger og grund, men kun en ”grundværdi” til brug for beregning af den tilbagevendende ejendomsskat (grundskyld).

Da Folketinget vedtog, at der ikke længere skulle fastsættes en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, blev nedsat et udvalg med det opdrag at vurdere konsekvenserne for andelsboligforeninger. Udvalget skulle endvidere overveje mulige alternative løsninger for prissætningen af andelsboligforeningers ejendomme.

Med udgangspunkt i to løsningsforslag fra udvalget omfatter lovforslaget to elementer af væsentlig betydning for værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme til brug for prissætningen af andele ved videresalg.

Forlænget gyldighedsperiode for valuarvurderinger

For det første foreslås, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme som grundlag for prissætningen ved videresalg forlænges fra den nugældende periode på 18 mdr. til 42 måneder.

Det vil i givet fald medføre, at en andelsboligforening, der værdiansætter foreningens ejendom på grundlag af en valuarvurdering, kan nøjes med at indhente en valuarvurdering hvert tredje år.

Begrundelsen for den nuværende gyldighedsperiode på 18 mdr. var at give mulighed for den procedure, at valuarvurderingen foretages omtrent samtidig med regnskabsafslutningen ved udgangen af et kalenderår, og at vurderingen herefter indarbejdes i regnskabet, som færdiggøres i foråret og forelægges for generalforsamlingen typisk 6 mdr. efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelsen på generalforsamlingen vil denne pris normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

Med forslaget om forlængelse af gyldighedsperioden for en valuarvurdering til 42 mdr. er muligheden for at anvende denne procedure så at sige fastholdt.

Det vil være frivilligt for den enkelte forening, om foreningen vil anvende samme vurdering tre år i træk, eller om den vil indhente en ny vurdering oftere.

Det er endvidere i bemærkningerne i lovforslaget om de nu foreslåede regler anført, at:

”Det er i retspraksis fastslået, at uanset at andelsboligforeningen fastsætter andelsværdien på årets ordinære generalforsamling med virkning frem til næste års ordinære generalforsamling, skal der, ved prisfastsættelsen af en andel i en overdragelsessituation, tages højde for oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end, hvad der lovligt kan kræves efter loven [...] Den foreslåede ændring om en øget gyldighedsperiode for valuarvurderinger vil ikke ændre på dette, og prisen for en andel vil således efter omstændighederne skulle nedsættes iht. § 5, stk. 1, hvis foreningen indhenter en ny valuarvurdering inden for den forlængede gyldighedsperiode, der viser en lavere handelsværdi, eller på anden måde konstaterer et væsentligt fald i handelsværdien.”

Det er klart, at risikoen for indtræden af forhold, der fører til en væsentligt lavere – eller en væsentligt højere - værdi i perioden frem til næste valuarvurdering vil stige i takt med, at gyldighedsperioden forlænges.

Nettoprisindeksregulering af en offentlig vurdering

Som nævnt indledningsvist, kan en andelsboligforening alternativt anvende den offentlige vurdering som grundlag for prissætningen af andele i boligforeningen ved videresalg.

Som følge af problemerne på vurderingsområdet vil den seneste offentlige vurdering for en andelsboligejendom som udgangspunkt være den ejendomsværdi, der blev fastsat ved den almindelige vurdering i 2012.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

På samme baggrund vil den offentlige vurdering fra 2012 som udgangspunkt være den værdi, der skal anvendes ved prissætningen af en andelsbolig ved videresalg.

Er der – som følge af særlige forhold – foretaget en offentlig vurdering af andelsboligforeningens ejendom på et senere tidspunkt, vil denne vurdering være den ”seneste” offentlige vurdering af ejendommen.

For den enkelte ejendom kan endvidere andre forhold komplicere eller helt udelukke muligheden for at anvende en offentlig vurdering som grundlag for prissætningen af andelsbolig ved videresalg.

På baggrund af en lang række overvejelser har Social- og Boligministeriet valgt at følge udvalgets forslag om at åbne mulighed for at opgøre værdien af andele i foreningens formue på grundlag af den seneste offentlige vurdering - men således at denne vurdering reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset fra den seneste offentlige vurdering.

Efter lovforslaget af 22. februar 2024 kan værdien af boligforeningens ejendom således opgøres som den senest fastsatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra det førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.

”Fastholdte” vurderinger

Andelsboligloven indeholder endvidere den særlige regel, at en værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom ved en valuarvurdering eller ved anvendelse af den offentlige vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 kan fastholdes i en ubegrænset periode, dvs. de såkaldt ”fastholdte vurderinger”.

Fra og med den 1. juli 2020 kan en ”fastholdt” vurdering dog kun anvendes som grundlag for prissætningen af foreningens ejendom til brug for værdiansættelsen af andele ved videresalg frem til det tidspunkt, hvor foreningen måtte vælge at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk den 12. marts 2024

Denne regel om fastholdte vurderinger berøres ikke af lovforslaget af 22. februar 2024.

Det vil således fortsat være muligt at anvende en ”fastholdt vurdering”, hvis betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, herunder at foreningen ikke har valgt at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Ikrafttrædelse

Ved lovforslaget af 22. februar 2024 foreslås, at de ændrede regler skal træde i kraft den 15. april 2024.

Det vil indebære, at de ændrede regler gælder for aftaler om overdragelse af andele i en andelsboligforening, hvor aftalen indgås den 15. april 2024 eller senere.

På samme baggrund vil foreningerne kunne anvende de nye værdiansættelsesprincipper til fastsættelse af andelsværdien på en ordinær generalforsamling fra og med den 15. april 2024.

— o —