



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2024 - 1931

Doknr.
834442

Dato
15-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 29. februar 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 14 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 14:

"Er ministeren enig i, at såfremt lovforslaget vedtages i sin nuværende form, vil revisor og bestyrelse fremover kunne gøres erstatningsansvarlig, hvis der eksempelvis anvendes en 2 år gammel valuarvurdering, og en af parterne er klar over, at markedet siden denne valuarvurdering er faldet, således at ejendommen, som indgår i årsregnskabet, dermed også er faldet i værdi, hvorfor andelskronen følgelig vil blive fastsat kunstigt højt?"

Svar:

Ved lovforslaget forlænges gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder. Ændringen indebærer, at en andelsboligforening som udgangspunkt kan anvende den samme valuarvurdering til beregning af andelsværdien i tre regnskabsår og dermed til fastsættelse af andelsværdien et år frem på tre på hinanden følgende generalforsamlinger.

Foreligger der en nyere valuarvurdering, hvor ejendommen er vurderet lavere, skal denne nyere valuarvurdering lægges til grund ved fastsættelse af andelsværdien i årsregnskabet og på generalforsamlingen.

Det følger af retspraksis, at maksimalprisen ved overdragelse af en andel skal beregnes ud fra forholdene på overdragelsestidspunktet, og fremkommer der mellem to generalforsamlinger oplysninger om forhold, som har væsentlig negativ betydning for andelsværdien, skal der tages højde herfor ved prisfastsættelsen.

Det antages i litteraturen, at pligten til at regulere andelsværdien indtræder, hvis der fremkommer oplysninger, hvorefter det med stor sikkerhed kan konstateres, at ejendommens værdi er faldet. Er dette tilfældet antages det, at foreningen er forpligtet til enten at nedsætte andelsværdien skønsmæssigt, eller tage initiativ til at indhente en aktuel valuarvurdering.

Tilsidesættelse af disse pligter kan efter omstændighederne pålægge andelsboligforeningen et erstatningsansvar.

Bestyrelsen har efter andelsboligloven pligt til at påse, at overdragelsesprisen ikke overstiger den maksimale lovlige pris. De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan ud fra en individuel vurdering ifalde et erstatningsansvar, hvis vedkommende i denne forbindelse har handlet culpøst.



Jeg har til brug for besvarelse af spørgsmålet om revisors ansvar indhentet bidrag fra Erhvervsstyrelsen, der svarer følgende:

”Ansvaret for regnskabet og formueopgørelsen påhviler andelsboligforeningens bestyrelse, herunder boniteten af den anvendte værdiansættelse af ejendommen og forsvarligheden af den beregnede formueopgørelse (andelskrone).

Revisor er offentlighedens tillidsrepræsentant under udførelse af erklæringsopgaver med sikkerhed og skal udføre opgaven i overensstemmelse med god revisorskik.

Ejendommen er som udgangspunkt den væsentligste regnskabspost i et andelsboligforeningsregnskab. Revisor skal derfor sikre, at bestyrelsen i andelsboligforeningen minimum årligt i forbindelse med regnskabsudarbejdelsen vurderer, om værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig.

Det vil bl.a. indbefatte en vurdering af, om der er interne eller eksterne indikationer på, at ejendomme er faldet væsentligt i værdi. Herunder vurdere om værdifaldet væsentligt påvirker regnskabet og formueopgørelsen, samt om der er behov for en ny valuarvurdering. Dette er krævet ved hver revision af andelsboligforeningens regnskab, uanset om den benyttede valuarvurdering er gyldig i flere regnskabsperioder.

Revisor skal modificere sin konklusion i revisionspåtegningen, hvis regnskabet og/eller formueopgørelsen ikke lever op til reglerne og/eller at indholdet er fejlbehæftet og/eller mangelfuldt.

Revisors tilsidesættelse af sine pligter i forhold til god revisorskik kan efter omstændighederne foruden et evt. disciplinæransvar medføre et erstatningsansvar, hvis revisor i denne forbindelse har handlet culpøst.

Lovforslaget ændrer således ikke ved revisors formelle forpligtelser eller ansvar.”

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister