



Folketingets Boligudvalg

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

Sagsnr.
2024 - 2058

Doknr.
837683

Dato
14-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 4. marts 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 20 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 20:

"Vil ministeren kommentere materialet fra Lars Wismanns foretræde for udvalget den 29/2-24 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. L 111 - bilag 5 og jf. L 111 - bilag 9?"

Svar:

Det ligger uden for mit ministeriums kompetence at udtale sig om ejendomsbeskatning og beskatningssystemet i øvrigt.

L 111 er en genfremsættelse af L 32, og udgangspunktet har derfor været at genfremsætte lovforslaget i uændret form.

Lovforslaget er baseret på udvalgsarbejdet fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper og på de anbefalinger, som udvalget kom med i sin rapport fra december 2021. Udvalget har peget på en løsning, der svarer til lovforslaget, hvor man ændrer ved valuarvurderingens længde, og hvor der samtidig indføres en mulighed for at NPI-regulere den offentlige ejendomsvurdering.

For så vidt angår ændringen af valuarvurderingens gyldighedsperiode, bemærkes det, at lovforslaget ikke har tilbagevirkende kraft. Men lovforslaget får den betydning, at andelsboligforeningerne – efter at loven er trådt i kraft 15. april 2024 – også kan benytte en valuarvurdering, der er udarbejdet før lovens ikrafttræden, i 42 måneder mod kun 18 måneder inden dette tidspunkt.

Af Lars Wismanns materiale fremgår det, at årsregnskabet kræver, at der skal udarbejdes en valuarvurdering årligt. Jeg henviser i den forbindelse til bemærkninger til lovforslaget, hvoraf det blandt andet fremgår, at "*Erhvervsstyrelsens "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" fra december 2021 anføres, at en "fastholdt valuarvurdering", som anvendes til at opgøre andelsværdien, som udgangspunkt ikke kan anvendes ved fastsættelsen af dagsværdien i årsregnskabets balance, men at en dagsværdi kan fastholdes fra året før i årsregnskabets balance, hvis der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Det anføres videre, at dette f.eks. kan underbygges med et notat fra valuren, idet en dagsværdi fra året før ikke ukritisk kan lægges til grund for det indeværende regnskabsår.*"



Med lovforslaget indføres der et fjerde værdiansættelsesprincip for andelsboligforeningens ejendom (som nyt litra d). Det vil fortsat være muligt for en andelsboligforening at anvende litra c, den ikke regulerede offentlige ejendomsvurdering, såfremt foreningen måtte ønske det.

Det bemærkes i den forbindelse, at der med "*Den senest ansatte ejendomsværdi*" i lovforslagets § 1, nr. 4, menes den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 (med mindre der er sket omvurdering efterfølgende). Kommunernes grundvurderinger er ikke at anse for at være "*den senest ansatte ejendomsværdi*".

For så vidt angår åbenhed om valuarvurderinger, henviser jeg til besvarelsen af spørgsmål nr. 19 til lovforslaget.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister

Bilag
Bilag 1: L 111 – svar på spm. 19