



Folketingets Boligudvalg

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

Sagsnr.
2024 - 2060

Doknr.
836179

Dato
18-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 4. marts 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 22 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 22:

"Vil ministeren kommentere materialet fra STAD Valuars foretræde for udvalget den 22/2-24 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. L 111 - bilag 7?"

Svar:

Lovforslaget er baseret på udvalgsarbejdet fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper og på de anbefalinger, som udvalget kom med i sin rapport fra december 2021. Jeg har derfor en stor tillid til, at lovforslaget ikke er så problematisk som STAD Valuar fremstiller det, og jeg mener ikke, at det der fremføres viser et behov for en ny høring eller ændringer af lovforslaget.

Lovforslaget søger at balancere hensynet til at begrænse andelsboligforeningers merudgifter til at indhente en valuarvurdering op mod hensynet til en fortsat gennemsigtig fastsættelse af maksimalprisen. Muligheden for at forlænge valuarvurderingens gyldighed er netop særligt henvendt til mindre foreninger uden for de større byer, hvor andelshaverne, baseret på STAD Valuars beregning, kan spare 100 kr. om måneden. En sådan besparelse lever efter min opfattelse fint op til formålet om at begrænse merudgifterne for andelshaverne i de foreninger, der oprindeligt har kunnet benyttet en gratis offentlig vurdering.

En lov har tilbagevirkende kraft, hvis den gælder for handlinger, der er foretaget før lovens ikrafttræden. Dette er ikke tilfældet med lovforslaget. Den ændrede andelsværdiberegning kan kun anvendes ved overdragelser, der sker efter lovforslagets ikrafttræden og ikke ved overdragelser før dette tidspunkt, og gælder således ikke med tilbagevirkende kraft

Lovforslagets ikrafttrædelsesbestemmelse sikrer, at de valuarvurderinger, der i øjeblikket indhentes til brug for beregningen af andelskronen i 2023-regnskaberne, også kan anvendes i de næste to regnskabsår, og ved fastsættelsen af andelskronen på de efterfølgende generalforsamlinger.

Boligudvalget har tidligere stillet spørgsmål nr. 6 til L 111 om betydningen af den omtalte afgørelse fra Højesteret for andelsboligforeningernes bestyrelse, hvortil jeg henviser.



STAD Valuar anfører, at det er deres opfattelse, at alene 20 pct. vil indhente årlige valuarvurderinger. Jeg henviser til de almindelige bemærkninger til lovforslaget, punkt 5, hvoraf det fremgår, at det forventes, at efterspørgslen i gennemsnit vil falde med 860 vurderinger årligt.

Jeg har til brug for besvarelsen vedrørende indregningen af prioritetsgælden indhentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen, der blandt andet oplyser:

”STAD Valuar peger [...] på, hvad de kalder en ”uhensigtsmæssig” indregning af prioritetsgælden, når andelsværdien skal opgøres. Når en valuarvurderet andelsboligforening skal opgøre andelsværdien og dermed boligernes maksimalpris, er det den kursregulerede gæld, som indgår i beregningen. I perioder med stigende renter vil de foreninger, som fx har optaget fastforrentede lån, typisk opleve at den kursregulerede restgæld falder, da gælden bliver billigere at indfri. Det vil – alt andet lige – få andelsværdien til at stige. Omvendt kan gælden i foreningen stige i perioder med rentefald. Styrelsen vurderer, at det er en hensigtsmæssig måde at indregne gælden på. Det er styrelsens opfattelse, at disse regler – isoleret set – bidrager til gennemsigtighed, da den kursregulerede gæld er det bedste udtryk for, hvad det vil koste at indfri gælden og dermed for størrelsen på den gæld, man overtager en andel af som kommende andelshaver. ”

Samlet set er det således min vurdering, at vi med lovforslaget formår at hjælpe de foreninger, som ikke har behov for årlige valuarvurderinger, samtidig med, at vi beholder fleksibiliteten for de foreninger, som har brug for hyppigere vurderinger.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister

Bilag:
Bilag 1. BOU L 111 – svar på spm. 6



Folketingets Boligudvalg

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

Sagsnr.
2024 - 1745

Doknr.
832941

Dato
13-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 23. februar 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 6 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 6:

"Er ministeren enig i, at den seneste højesteretsdom, sag BS-25027/2023-HJR, afsagt den 8. februar 2024, hvor en andelsboligforening bliver erstatningsansvarlig, fordi der er sket et salg, hvor bestyrelsen var klar over, at prisen ville have været højere, såfremt sælger havde ventet, også kan give andelsboligforeninger udfordringer, når vurderingerne nu kan blive op til 3 år gamle, og forskellen mellem de to vurderinger kan være markante?"

Svar:

Dommen fastslår bl.a., at en andelsboligforenings bestyrelse har pligt til – inden godkendelse af en overdragelsesaftale - at informere den sælgende andelshaver om mulige forhøjelser af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling samt, hvis der er hjemmel hertil i foreningen, at orientere om muligheden for at vedtage en prisreguleringsklausul for at tage højde for en sådan mulig forhøjelse.

Lovforslaget indebærer, at en valuarvurdering kan anvendes i op til tre år. En andelsboligforening har ikke pligt til at indhente en ny valuarvurdering i denne periode, selvom der er en formodning om, at ejendommens værdi er steget.

Konsekvensen af dommen for andelsboligforeninger, der anvender en valuarvurdering i tre år er, at bestyrelsen er forpligtet til at informere en sælgende andelshaver, hvis ejendommen er værdisat højere i den nye valuarvurdering, og dette kan medføre, at andelskronen øges på den kommende generalforsamling.

Det er ikke ministeriets vurdering, at dommen vil give særlige udfordringer i de andelsboligforeninger, der bruger en ældre valuarvurdering til fastsættelse af andelsværdien.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister