



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: snb@sm.dk
Ang. sagsnr. 1024-5849

22. april 2025

Høringssvar over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Overordnede bemærkninger

En gennemgang af vejledningen giver alene anledning til at henlede opmærksomheden på nogle formuleringer, som kan give anledning til usikkerhed på hhv. side 10 om "fastholdt vurdering" samt på side 25 om tillæg ved en andelsbolig i "ekstraordinær god stand".

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for fast ejendom samt Danske BOLIGadvokater

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

Som vi læser det, kan der jf. listen på side 3 anvendes 4 metoder for prisfastsættelse:

- a) *Anskaffelsessummen.*
- b) *Den kontakte (OBS! bør rettes på side 3) 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 prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme.*
- c) *Den senest ansatte ejendomsværdi.*
- d) *Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.*

Når man så læser side 10, hvor der fremgår:



5.3. Fastholdt vurdering

Ved lov nr. 819 af 9. juni 2020, blev det muligt at fastholde en på tidspunktet gyldig valuarvurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Bestemmelsen gør, at andelsboligforeninger, der havde en gyldig valuarvurdering den 1. juli 2020, kan fastholde vurderingen ubegrænset, dog kun indtil andelsboligforeningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering til fastsættelse af andelsværdier.

og

Der er ikke indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte værdi, og fastholdelsen kan derfor efter de nugældende regler reelt være uendelig. Det er dog forventningen, at langt de fleste andelsboligforeninger, som følge af ejendommens prisudvikling, med tiden vil vælge den fastholdte værdi fra.

kan det medføre tvivl, da man i disse tilfælde efter ordlyden giver mulighed for at fastholde en valuarvurdering længere end 42 måneder.

Det ville derfor nok være hensigtsmæssigt, hvis man fremhævede tydeligere (og som en undtagelse), såfremt dette giver mulighed for en fravigelse af de 4 metoder, som er gældende.

På side 25 giver følgende formulering anledning til tvivl om indholdet:

Det er ministeriets vurdering, at der ved fastsættelsen af tillægget ikke bør ikke tages udgangspunkt i, hvad det har kostet at bringe andelsboligen i en ekstraordinær god stand, men der bør derimod tages udgangspunkt i brugsværdien – altså hvad er den ekstraordinære gode stand værd for brugeren? En fastlæggelse af retstilstanden afventer dog en afgørelse herom.

Man kunne måske – set i lyset af, at en fastlæggelse af retstilstanden afventer en afgørelse – foreslå/overveje at tage udgangspunkt i, at forbedringer, som har bragt en andelsbolig i ekstraordinær god stand vil være omfattet af afsnit 10 omkring individuelle forbedringer, idet en ansættelse af en "brugsværdi" for brugeren synes overordentlig vanskelig at vurdere og dermed fastsætte.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
Ale@danskeadvokater.dk

Jacob Jansson Christensen
Advokat
Medlem af Fagudvalg for fast ejendom og
bestyrelsesmedlem i Danske BOLIGadvokater®