

Frederiksberg, den 16. april 2025
J. nr. H.25-25-010

Til Social- og Boligministeriet,

Tak for høring vedr. vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, som blev fremsendt ved e-mail af 4. marts 2025.

Dansk Ejendomsmæglerforening (herefter DE) hilser det velkomment, at der foretages en opdatering af cirkulæret om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fra 1986.

Overordnet set anser vi dog, at vejledningen i sin nuværende form indeholder en del mangler, uhensigtsmæssigheder og fejl, hvorfor vi anbefaler, at udkastet trækkes tilbage, og at der i stedet nedsættes en hurtigt arbejdende gruppe, som kan komme med input til vejledningens indhold. En sådan arbejdsgruppe bør bestå af områdets interessenter, herunder ABF samt repræsentanter fra revisorerne, administratorerne, advokaterne og andre med specialviden inden for dette område. DE deltager også gerne i et sådant arbejde, såfremt det vurderes, at vi kan bidrage med noget.

En vejledning som denne anvendes i vid udstrækning i forbindelse med fortolkning af ABL's regler i forbindelse med retssager, tvister o.lign., hvorfor det er af yderste vigtighed, at vejledningen er 100 % korrekt og fyldestgørende, at de relevante ting og forhold er fremhævet, og at den giver et retvisende billede af opgørelsen af andelsboligernes maksimalpriser.

Til underbyggelse af ovenstående skal vi bl.a. fremhæve nedenstående bemærkninger. Det skal samtidig bemærkes, at det ikke er alle forhold, der er beskrevet i vejledningen, som vi har den fornødne indsigt til at kommentere på, hvor der ikke er kommenteret på visse afsnit.

Ad Indledningen:

Ved fremhævelsen af den seneste lovændring i indledningen forekommer det, at denne lovændring skulle være mere interessant end andre ændringer af loven. Det anses dog ikke at være tilfældet, hvorfor man bør nedtone fremhævelsen heraf.

Der findes vel reelt 5 værdiansættelsesmetoder, idet foreningen også kan værdiansætte deres ejendom i henhold til en fastfrosset valuarvurdering foretaget inden den 1. juli 2020, jf. vejledningens afs. 5.3 og ABL § 5, stk. 3.

I forbindelse med henvisningen til, at valuarvurderingernes gyldighed er forlænget til 42 måneder, kan der med fordel tilføjes "*jf. afsnittet nedenfor.*"

Indledningen afsluttes med flg. sætning:

"Vejledningen baseres sig på lovgivningen, forarbejderne til de konkrete bestemmelser og retspraksis."

Det bør i denne forbindelse tilføjes "*hvor dette fremgår*". Der er afsnit undervejs i udkastet, der ikke nødvendigvis kan henføres til én af de tre kilder, f.eks. sædvane eller kutyme, og hvor den misforståelse ikke må kunne opstå.

1. Anvendelsesområde

Ad 1.1 - Andelsboligforeningen:

Der bør ligeledes laves en henvisning til og en detaljeret beskrivelse af den situation, hvor en ejendom er opdelt i ejerlejligheder efter Ejl § 20, stk. 1, og hvor én af ejerlejlighederne ejes af og udgør en andelsboligforening, jf. ABL § 2, stk. 2. Her finder loven alene anvendelse på den pågældende lejlighed. Det bør desuden nævnes, hvad der menes med "*øvrige boligfællesskaber*" i lovens § 1a.

Ad 1.3 - Andelsboligforeningens vedtægter:

Det bør nævnes, at særligt ABF's standardvedtægter er normdannende, hvorfor bestemmelserne heri flere gange er lagt til grund i de tilfælde, hvor foreningens egne vedtægter ikke regulerer et givent område/spørgsmål. Dvs. disse vedtægter anvendes til udfyldende fortolkning.

Det forekommer uhensigtsmæssigt, at det som det *eneste* eksempel er nævnt muligheden for at fastsætte regler om værdiansættelsesmetode i vedtægterne, eftersom dette sker uhyre sjældent i praksis, og da det ikke anbefales at fastsætte sådanne bestemmelser i vedtægterne. Skal muligheden nævnes i vejledningen bør det fremgå tydeligt at dette vil høre til sjældenhederne. Det er langt mere almindeligt at det fremgår af foreningens vedtægter, at værdiansættelsesmetode vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

I sidste afsnit anvendes ordet "*værdifastsættelsesmetode*". Dette bør ændres til "*værdiansættelsesmetode*". Det er dét ord, der anvendes i loven. Derudover anses de to ord at betyde to forskellige ting, da der er forskel på at "*ansætte*" og "*fastsætte*" en værdi. I ordet "*ansætte*" er der indlagt et skøn, hvilket er i overensstemmelse med, hvad der sker, når en foreningens ejendoms værdi skal opgøres. Ordet anvendes i forskellige former i alt 31 gange i dokumentet og bør ændres alle steder.

Ad 2. Maksimalprisbestemmelsen

Det bør tilføjes, at der skal være tale om *særligt* tilpasset eller installeret inventar – og der bør laves en henvisning til ABL § 5, stk. 14.

Ad 3. Værdien i andelsboligforeningens formue

Overskriften bør laves om til "*Værdien af andelen i foreningens formue*". Det bør samtidig fremgå af afsnittet, at dette også kaldes andelsværdien.

Der bør generelt sondres mere skarpt mellem begreberne "*andelsværdien*" og "*andelskronen*". Andelsværdien er det beløb, som man kan tage for andelsboligen i forbindelse med opgørelsen af maksimalprisen. Andelskronen er den faktor, hvormed andelsværdien er steget fra foreningens stiftelse og frem til årsregnskabet udarbejdelse, herunder andelsværdiernes nye opgørelse. Se blandt brugen af begrebet "*andelskronen*" under afs. 3.1. Ordet "*værdifastsættelse*" nævnes flere gange i forskellige former og bør ændres til "*værdiansættelse*", jf. forklaring ovenover.

Afsnittet indeholder en forklaring af, hvordan foreningens ejendom kan værdiansættes. Igen mangler en beskrivelse af muligheden for en fastfrosset valuarvurdering i henhold til ABL § 5, stk. 3. Det fremgår direkte af afsnittet, at man kun kan værdiansætte ejendommen efter metoderne nævnt i § 5, stk. 2 – hvilket ikke er korrekt, da der også er en 5. metode i § 5, stk. 3.

Det bør beskrives, at når loven omtaler "*den senest ansatte ejendomsværdi*", så menes der i virkeligheden "*den offentlige ejendomsvurdering*", som er det begreb, der anvendes i alle andre henseender, herunder på vurderingsportalen.dk. En lovhenvielse til tidligere lov om vurdering af landets faste ejendomme ville være meningsfuld, når nu vi er i vejledningsniveau.

Det fremgår at foreningen kan ændre værdiansættelsesmetode "*fra år til år*". Det er ikke korrekt. En forening kan ændre værdiansættelsesmetode, når de har lyst, så længe det sker via en generalforsamlingsbeslutning – hvilket kan ske oftere end fra år til år – og herefter gælder denne værdiansættelse frem til næste generalforsamling.

Ved omtale af begrebet "*kostpris*" bør der laves en sammenligning/henvielse til begrebet "*anskaffelsespris*", som er det begreb, der anvendes i ABL. I forklaringens nuværende udformning ses det ikke tydeligt, hvad formål informationen tjener i relation til prisfastsættelse af andelsboliger.

Ad 3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdifastsættelsesmetode:

Det bør angives, at det er sjældent forekommende, at det fremgår af vedtægterne hvilken værdiansættelsesmetode, der skal anvendes i foreningen. Der bør derfor heller ikke anvendes mere spaltepads på dette end højst nødvendigt. Det forekommer, at der bruges for meget plads på at beskrive noget, som er yderst sjældent forekommende – herunder hele afsnittet der handler om, at man ikke vedtage en lavere andelsværdi, hvis værdiansættelsesmetoden fremgår af vedtægterne. Det bør angives, at værdiansættelsesmetode normalt vælges på den *ordinære* generalforsamling én gang om året.

Brugen af begrebet "*andelskronen*" anvendes forkert her, jf. forklaring ovenover. Ordet bør ændres til "*andelsværdien*" de steder, hvor det fremkommer.

Ad 3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdifastsættelsesmetode

Dette er yderst sjældent forekommende i dag, hvilket bør fremgå tydeligt og i starten af afsnittet i vejledningen, ligesom det også bør fremgå, at dette ikke er i overensstemmelse med ABL, da foreningen bl.a. har pligt til at beregne andelsværdierne, jf. ABL § 6, stk. 8 hvilket ikke kan lade sig gøre uden at værdiansætte foreningens ejendom.

Hvis foreningen forsømmer sine pligter i relation til at få beregnet og vedtaget en ny andelsværdi på generalforsamlingen – og sælger derfor selv må foretage denne beregning for egen regning, vurderes det desuden at sælger kan kræve disse udgifter dækket af foreningen. Dette er endnu et argument for, hvorfor foreningerne altid bør vedtage værdiansættelsesmetode og vedtage nye andelsværdierne på de ordinære generalforsamlinger. Dette budskab bør fremgå tydeligere af vejledningen. Med den

nuværende formulering forekommer det, at manglende vedtagelse af værdiansættelsesmetode er normalt forekommende og acceptabelt – hvilket det ikke er.

Ad 3.3 Nettoformueprincippet

7. afsnit starter med *"Andelsbolig"*. Der skal formentlig stå *"Andelsboligforeningsloven"*(?)

I samme linje anvendes begrebet *"værdiopgørelse"* i relation til *værdiansættelse* af foreningens ejendom. Der henstilles til at der anvendes samme terminologi igennem hele dokumentet – og at begrebet *"værdiansættelse"* anvendes.

Det beskrives at nettoformuen fordeles efter andelsboligens fordelingstal. Dette bør forklares nærmere, da der er flere forskellige måder at opgøre fordelingstal. Herudover bør der sondres imellem fordelingstal fsva. boligafgift og fsva. opgørelse af andelsværdier.

Afsnittet vedr. aftaler om renteswap forekommer lidt tilfældigt placeret. Såfremt nærværende vejledning skal indeholde en detaljeret beskrivelse af, hvordan andelsværdierne beregnes og de forskellige værdier opgøres i regnskabet, bør alle værdier beskrives – ikke kun renteswapsne. Herudover forekommer det ude af kontekst at skrive, *"Ministeriet gør opmærksom på, at renteswapsaftaler skal behandles anderledes i andelskroneberegningen."*, når det ikke tidligere er beskrevet, hvordan andet behandles.

Ad 4. Anskaffelsessummen:

Fsva. karenstiden på 2 år bør det beskrives nærmere om flg. kan lade sig gøre i henhold til loven og dens forarbejder:

En forening stiftes den 1. april 2025. I år 2026 afholdes generalforsamling den 2. april, hvor andelsværdierne igen ansættes efter anskaffelsessummen. I år 2027 afholdes generalforsamlingen den 3. april, hvor andelsværdierne ansættes efter valuarvurderingen. På tidspunktet for foreningens generalforsamling i 2027 er der jo gået mere end 2 år siden stiftelsen, nemlig 2 år og 2 dage, hvorfor det bør være muligt at gå væk fra anskaffelsessummen som værdiansættelsesmetode. Men hvis generalforsamlingen ligger den 29. marts 2027, vil man ikke kunne skifte værdiansættelsesprincip.

Ad 4.1 Beregningen:

Der er henvist til ABL § 5, stk. 3. Det er rettelig § 5, stk. 4.

Det forekommer i øvrigt ikke 100 % konsekvent, om der henvises til bestemmelser i loven eller ej, når en bestemmelse beskrives. Det anses, at det bør fremgå tydeligt, når der er beskrevet et forhold, som er reguleret i loven.

Ad 4.2 Gældsposter:

Det bør beskrives nærmere, hvad der menes med *"pantebrevsrestgælden"*.

Ad 5. Valuarvurdering:

Det forekommer uhensigtsmæssigt at henvise til, hvornår der blev indført ændringer til bestemmelsen. Tilsvarende gøres ikke fsva. andre bestemmelser. Herudover kan der tænkes at komme nye ændringer fremadrettet, hvilket herefter vil medføre, at vejledningen også skal ændres. Også her henvises der forkert til § 5, stk. 3.

Ad 5.1 Vurderingen:

Der bør også henvises til den bilagte branchenorm og vejledningen hertil, som føres af Dansk Ejendomsmæglerforening – ikke bare til bekendtgørelsen.

Der henvises til "*de objektive betingelser*" for valuarer. Det er nærliggende at beskrive disse en kende mere, end det er tilfældet her. Der er hjælp at hente i DE's vejledning til branchenormen.

Ad 5.1.2 Forholdet til årsregnskabsloven:

Forklaringen hertil virker ikke fyldestgørende. Der kan i stedet henvises til relevant sted i regnskabsvejledningen, hvor den mere detaljerede og nuancerede forklaring gives.

Ad 5.2.1 Opgørelse af kursværdien:

Forklaringen hertil forekommer en kende for detaljeret, og der bør i stedet henvises til relevant sted i regnskabsvejledningen.

Der fremgår flg. afsnit:

Ministeriet bemærker i den forbindelse, at valuaren ved fastsættelse af prisen på ejendommen til, hvad den kan "handles" for. Valuarens vurdering er derfor i forvejen en illusion om, at ejendommen skal handles. Det er ministeriets generelle vurdering, at denne "illusion" også finder anvendelse ved fastsættelsen af kursværdien for gælden, hvorfor der skal tages udgangspunkt i, hvad andelsboligforeningen ville kunne opsig og betale gælden til.

Det foreslås, at dette omformuleres til flg.:

Valuarvurderingen tager udgangspunkt i ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Der er i sagens natur ikke tale om en faktisk overdragelse, som ved alle andre værdiansættelser, og dermed indebærer en værdiansættelse anvendelsen af en række forudsætninger og skøn. Værdiansættelse uden en efterfølgende gennemført handel på markedsvilkår må anses som et kvalificeret estimat for en markedsværdi. Ligeledes må det lægges til grund ved udmålingen af gældens kursværdi, som tilsvarende ikke kan bekræftes ved en efterfølgende realisering, at kursværdien dermed kvalificeret må estimeres.

Ad 5.3 Fastholdt vurdering:

Der er indsat en forkert henvisning til lovens § 5, stk. 2. Det er retteligt § 5, stk. 3.

Det anses ikke, at det er nødvendigt at beskrive årsagen til indførelsen af denne bestemmelse så detaljeret. Man kan nøjes med at skrive noget i stil med, at lovindgrebet forventedes at ville medføre et fald i værdierne på markedet for boligudlejningsejendomme, og da andelsboligforeningernes

ejendomme værdiansættes som boligudlejningsejendomme, ville det alt andet lige medføre et fald i værdierne på andelsboligforeningernes ejendommen.

Nedenstående sætning findes ikke at høre hjemme i en vejledning om prisfastsættelse:

Det er dog forventningen, at langt de fleste andelsboligforeninger, som følge af ejendommens prisudvikling, med tiden vil vælge den fastholdte værdi fra.

Ad 6. Offentlige ejendomsværdi:

Der er indsat en forkert henvisning til lovens § 5, stk. 3. Det er retteligt § 5, stk. 4.

Ad 6.1 Den senest ansatte ejendomsværdi:

SKAT eksisterer ikke længere. Det er Vurderingsstyrelsen eller måske bredere Skatteforvaltningen. Det kan evt. tilføjes, hvornår de nye regler vedr. ejendomsvurdering trådte i kraft; nemlig den 1. januar 2024, hvorefter der udelukkende udarbejdes en offentlig grundværdi for andelsboligforeningers ejendomme.

Ad 6.2 Gældsposter

Afsnittet indledes med:

"Ved opgørelses af handelsværdien som udlejningsejendom fratrækkes prioritetsgæld..."

Her skal retteligt stå:

"Ved opgørelses af foreningens formue efter værdiansættelse af foreningens ejendom til den seneste ansatte ejendomsværdi fratrækkes prioritetsgæld..."

Ad 6.3 Fastfrosne vurdering

Overskriften er ikke grammatisk korrekt. Herudover anvender loven begrebet "fastholdt" og ikke "fastfrosen". Vejledningen bør følge samme terminologi.

Indledende afsnit bør blot være en henvisning til § 5, stk. 3, 1. pkt. og en forklaring af, hvad dette betyder. Det forekommer unødvendigt at henvise til valuarvurderinger.

Der fremgår flg.:

"Eftersom der ikke er udstedt nye ejendomsværdier siden 2012, jf. punkt 6.1, er der ikke de samme udfordringer ved at fastholde den offentlige ejendomsværdi, som der var ved at fastholde handelsværdien, jf. punkt 5.4."

For det første bør der henvises til pkt. 5.3 og ikke 5.4. For det andet bør vejledningen holde sig til at kalde det for en "valuarvurdering", som i overskriften til pkt. 5, og ikke begynde at kalde det "handelsværdien". Endelig er det uklart, hvorfor der ikke er de samme udfordringer ved at fastholde den offentlige vurdering som ved at fastholde valuarvurderingen.

Sidste afsnit er uklart formuleret, og meningen kommer ikke tydeligt frem.

Ad 7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

SKAT eksisterer ikke længere. Det er Vurderingsstyrelsen eller måske bredere Skatteforvaltningen. Der er indsat en forkert henvisning til lovens § 5, stk. 3. Det er retteligt § 5, stk. 4.

Ad 7.1 Beregning

Der fremgår flg.:

Ved beregningen skal der tages udgangspunkt i den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering. Som udgangspunkt vil andelsboligejendommen være offentligt værdiansat ud fra prisniveauet pr. 1. oktober 2012, også selvom der måtte være sket omvurdering.

De sidste to linjer forekommer unødvendige og ikke nødvendigvis korrekte. Vejledningen bør holde stringent terminologi og kalde det enten "ejendomsværdi", "ejendomsvurdering" eller "offentlig værdi". Det anbefales, at man anvender "ejendomsværdi" som i loven.

Der fremgår desuden flg.:

Valget af indeks sikrer, at værditilvæksten for ejendommen svarer til den generelle værditilvækst i Danmark. Dette kan man næppe lægge til grund. Det anbefales, at sætningen slettes. Det synes ikke at høre hjemme i en sådan vejledning om prisfastsættelse.

Ad 7.2 Gældsposter:

Afsnittet indledes med:

"Ved opgørelses af handelsværdien som udlejningsejendom fratrækkes prioritetsgæld..."

Her skal retteligt stå:

"Ved opgørelses af foreningens formue efter værdiansættelse af foreningens ejendom til den seneste ansatte ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindeks fratrækkes prioritetsgæld..."

Ad 8. Forbedring på ejendommen

Afsnittet savner en indledning, hvor der henvises til bestemmelsen i ABL § 5, stk. 4, herunder baggrunden/formålet med bestemmelsen.

Ad 8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Fsva. sidste afsnit; det anses ikke at det kan siges så entydigt.

Ad 8.2 Definition

Der fremgår flg.:

"Det er alene forbedringer på ejendommen, der er udført og ejet af andelsboligen der indgår i opgørelsen."

Der bør stå "andelsboligforeningen" i stedet for "andelsboligen". Derudover anses det ikke at det kan siges så entydigt.

Der fremgår bl.a. flg.:

"Ministeriet bemærker, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen."

Det er ikke helt korrekt. Se forarbejderne til bestemmelsen fra lovændringen i 2020:

“Når andelsboligforeningen får udført et forbedringsarbejde på ejendommen og ønsker at lægge værdien af forbedringerne til en fastholdt valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering, må der foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne kan ikke uden videre lægges til grund.”

Forbedringerne skal øge ejendommens værdi som udlejningsejendom. Der kan tages udgangspunkt i, at der skal være tale om lejeretlig forbedringsværdi, men muligvis undtagelsesvist argumenteres for, at der er tale om en forbedringsværdi, uagtet der ikke er tale om en lejeretlig forbedring. Der bør generelt sondres imellem forbedringer og almindelig vedligeholdelse.

Ad 8.3 Opgørelse

SKAT eksisterer ikke længere. Det er Vurderingsstyrelsen eller måske bredere Skatteforvaltningen. Herudover er vi ikke enige i vejledningens bemærkning hertil. Der bør ikke være forskel på opgørelsen af værdien af forbedringer mv. i de to situationer. Det ses ikke, hvor hjemlen til en sådan konklusion findes. Bestemmelsen i § 5, stk. 4 sonder ikke.

Ad 8.3.1 Valuarvurdering

Der er henvist til punkt X. Skal tilrettes.

Der fremgår bl.a. flg.:

“Ved værdifastsættelse af ejendommen på baggrund af en valuarvurdering, jf. punkt [x], er valuaren ude og se ejendommen. Det betyder, at forbedringer alene kan være tiltag der er udført efter valuaren har set ejendommen.”

§ 5, stk. 4 omhandler forbedringer, der er udført *efter* valuarvurderingen, er lavet, og inden der er lavet en ny valuarvurdering, jf. bestemmelsens ordlyd.

Det anses generelt, at man i vejledningen bør afholde sig fra lægge nogle forudsætninger til grund om, hvad en valuar har indregnet på tidspunktet for vurderingen. I relation hertil bør vejledningen samtidig forholde sig til, hvordan valuaren indregner fremtidig vedligeholdelse i sin valuarvurdering.

Generelt set anses det, at forbedringer efter § 5, stk. 4 er et område, hvor loven er uklar og hvor der hersker en del usikkerheder omkring lovens fortolkning. En vejledning til forståelsen af denne bestemmelse bør derfor bases på lovens forarbejder og henvisning til relevant domspraksis. Hvor der ikke findes entydige svar, bør dette fremgå tydeligt af vejledningen. Vejledningen bør desuden indeholde en forklaring vedr. selve beregningen af forbedringsværdien. GI kan med fordel kontaktes for en drøftelse af, hvordan en sådan forklaring skal lyde.

Det foreslås, at der i stedet laves nogle eksempler efter, hvad der sker i praksis for flere typer af bygningsdele, hvor der typisk sker forbedring, og så kommenterer på disse ud fra f.eks.:

- At der foretages et skøn over, hvilken andel af en given omkostning, der er forbedringsværdi og hvad der er vedligeholdelse.

- Hvor en valuar ændrer sin bagvedliggende DCF-model ud fra, at forbedringen er foretaget, og ser, hvad dette giver af øget værdi.

Ad 8.3.2 Offentlige ejendomsværdi

Det anses ikke, at forbedringer efter § 5, stk. 4 i den situation, hvor foreningen værdiansætter ejendommen efter den offentlige vurdering, kan beskrives så entydigt, som det er gjort her. Hjemlen til den angivne fortolkning af reglerne anses heller ikke for at være klar.

Ad 8.3.3. Offentlige ejendomsværdi justeret efter nettoprisindekset

Se bemærkninger under pkt. 8.3.2.

Ad 8.3.4. Nedskrivning eller afskrivning af forbedringsarbejder i ejendomme værdifastsat efter den offentlige ejendomsværdi

Der mangler en hjemmelshenvisning.

Indledende sætning bør lyde: *"Andelsboligforeninger, der fastsætter ejendommens værdi på baggrund af ...". Tilføj det understregne.*

I forhold til pkt. 8.3.4.1, 8.3.4.2 og 8.3.4.3 forekommer det uklart, hvor hjemlen til disse konklusioner findes. Det fremgår desuden ikke tydeligt, hvordan disse forbedringer skal håndteres i pkt. 8.3.4.1.

10. Forbedringer

Generelt er afsnittet vedr. forbedringer meget kortfattet og bør beskrives og detaljeres meget mere.

Ad 10.1 Definition

Forbedringer kan også være ulovligt udført, hvis de er udført i strid med foreningens vedtægter.

Der mangler en egentlig definition af, hvad en forbedring i andelsboligen anses at være.

Ad 10.2 Opgørelse

Der fremgår flg.:

"Det er derfor ministeriets opfattelse, at "anskaffelsesprisen" for forbedringen er det, som forbedringen reelt har kostet at udføre."

Det bør tilføjes, at dette gælder uanset hvem, der har betalt for forbedringen. Herudover bør der være en henvisning til den seneste retspraksis vedr. forbedringer betalt af et forsikringsselskab.

I det illustrerende eksempel omtales en handel, hvor en sælger ikke medtager forbedringer i opgørelsen af maksimalprisen, fordi markedssituationen tilsiger, at sælgeren ikke kan få betaling for disse. Det bør bemærkes, at dette ikke anses for at være korrekt, da den fulde maksimalpris altid bør opgøres, hvorefter der kan gives et afslag i maksimalprisen, jf. Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. § 1, stk. 1, nr. 7.

Der fremgår flg.:

"Opgørelsen kan i henhold til bestemmelsen opgøres i en oprindelig indregning (anskaffelsessummen) og en efterfølgende måling."

Det forekommer uklart, hvad den understregede del betyder. Begrebet "*måling*" kendes ikke umiddelbart – og bruges i øvrigt også længere nede i afsnittet. Der kan evt. menes "*opgørelse efter afskrivninger*"?

Der fremgår flg.:

Som følge heraf, har Erhvervsstyrelsen ophøjet ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til branchenorm pr. 1. maj 2019.

Det bør samtidig angives, hvordan Erhvervsstyrelsen har ophøjet ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til branchenorm pr. 1. maj 2019, dvs. med hvilken hjemmel og via hvilken beslutning.

Der fremgår flg.:

"Ud over værdiforringelse som følge af alder (afskrivningen), skal der ske en værdinedsættelse som følge af slitage, hvis slitagen gør at værdien bør nedsættes mere end den allerede er blevet, som følge af at den afskrives på baggrund af alder."

I henhold til ordlyden af ABL § 5, stk. 13 fremgår dog flg.:

"Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen 109 med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage."

Bemærk at der står "*alder eller slitage*", dvs. der fradrages for enten alder eller slitage – ikke begge dele.

Ad 11. Andelsboligen vedligeholdelsesstand

Generelt er afsnittet vedr. vedligeholdelsesstand meget kortfattet og bør beskrives og detaljeres meget mere.

Denne bestemmelse anvendes i utroligt mange andelsbolighandler, idet den anvendes hver gang, der gives et nedslag i maksimalprisen pga. mangler. Dette omtales også i vejledningen men i indledningen fremgår det, at "*posten ses kun sjældent anvendt*" – hvilket ikke er korrekt. Men det er korrekt at posten ses sjældent anvendt fsva. tillæg. Dette bør fremgå mere tydeligt.

Ad 12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

Generelt er afsnittet vedr. andre retshandler/omkostninger samt særligt tilpasset inventar meget kortfattet og bør beskrives og detaljeres meget mere.

Ad 12.1 Inventar

Der kan evt. tilføjes den forklaring, at inventar, som kan medtages i maksimalprisen, er inventar, hvor det vil ødelægge inventaret eller andelsboligen, såfremt man fjerner det. Dette er dog blot en hovedregel (tommelfingerregel).

I praksis er der en del særligt tilpasset inventar der vurderes ud fra markedsprisen, dvs. hvad vil man kunne købe tilsvarende inventar for på Den Blå Avis el.lign. ud fra stand, alder og kvalitet. Dvs. der foretages ikke afskrivninger på samme måde efter ABF's afskrivningskurve.

I relation til salg af løsøre som ikke er en betingelse for salget af andelsboligen, og som kan betragtes som en uafhængig handel, der foretages til almindelig markedspris, bør det tilføjes at sådanne handler er bindende for køber og sælger i henhold til almindelig aftaleret.

Ad 13. Beregning af maksimalprisen

Det bør tilføjes, at maksimalprisen altid skal beregnes i forbindelse med salg af en andelsbolig, og at køberen skal have udleveret en opgørelse over maksimalprisens opgørelse, jf. Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. § 1, stk. 1, nr. 7.

14. Sanktioner og håndhævelse

Ad 14.1 Ophævelse

Det bør forklares, hvordan sådan "leje" opgøres.

Ad 14.2 Overprissager

Erhvervsstyrelsen konklusion vedr. væsentlighedskrav på baggrund af én byretsdom forekommer at være truffet på for spinkelt et grundlag.

Vejledningen bør desuden opdateres mere detaljeret i henhold til de seneste domme vedr. mangler ved forbedringer.

Afslutningsvist bemærkes, at der er flere taste- og kommafejl, som der ikke er kommenteret direkte på.

Med venlig hilsen

Dansk Ejendomsmæglerforening