

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** fri@frinet.dk (fri@frinet.dk)  
**Titel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 18-03-2025 11:10

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

FRI takker for muligheden for at afgive høringssvar på ovenstående høring.

Vi har ingen bemærkninger til den, da den ikke direkte påvirker rammebetingelserne for rådgivende ingeniørvirksomheder.

Med venlig hilsen

Ulrik Ryssel Albertsen



Erhvervspolitisk Chef  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>  
**Sendt:** 4. marts 2025 11:15  
**Til:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>  
**Emne:** Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)

Du får ikke ofte mails fra [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk). [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 22. april 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Lise Sørensen (ls@aeldreraad.dk)  
**Titel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 19-03-2025 08:47  
**Bilag:** Udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Danske Ældreråd kvitterer for høringen – vi har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

**Lise Sørensen**  
Ældrepolitisk konsulent  
Telefon: 38 77 01 68 | Mail: [ls@aeldreraad.dk](mailto:ls@aeldreraad.dk)



Danske Ældreråd | Svend Aukens Plads 11 | 2300 København S.

Danske Ældreråd er landsorganisation for landets 98 folkevalgte ældreråd. Vi har viden, holdninger og anbefalinger til ældreområdet. [www.aeldreraad.dk](http://www.aeldreraad.dk)



---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>  
**Sendt:** 4. marts 2025 11:15  
**Til:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>  
**Emne:** Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 22. april 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Barbara Westengaard (bwh@de.dk)  
**Titel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** VS: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 16-04-2025 20:01  
**Bilag:** Udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet,

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

Dansk Ejendomsrådgiverforening (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 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 årsregnskabets 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 lovhenvisning 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/henvisning 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 spalteplads 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 "*værdioppgørelse*" 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. karenperioden 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 Ejendomsrådgiverforening – 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 sonderer 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 (anskaffessummen) 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

Barbara Westengaard-Hildinge

Juridisk Chefkonsulent, advokat og ejendomsmægler MDE

Dansk Ejendomsmæglerforening, Juridisk- og mæglerfaglig afdeling  
Direkte tlf.nr.: 32 64 45 77

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores [Persondata- og cookiepolitik](#).

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>

**Sendt:** 4. marts 2025 11:15

**Til:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>

**Emne:** Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)

You don't often get email from [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk). [Learn why this is important](#)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 22. april 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Henriette Mygind Krempel (hmk@bsf.dk)  
**Titel:** Sagsnr. 2024-5849, udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**Sendt:** 22-04-2025 10:51

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet

Byggeskadefonden har modtaget udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger i offentlig høring.

Fonden har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

**Henriette Mygind Krempel**

Juridisk chef, advokat

2027 9851 · 3376 2159 · [hmk@bsf.dk](mailto:hmk@bsf.dk)

Byggeskadefonden

Studiestræde 50

1554 København V

3376 2000 · [bsf@bsf.dk](mailto:bsf@bsf.dk) · <https://www.bsf.dk>

 **BYGGESKADEFONDEN**

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jacob Christensen (jc@sanktpetri-advokater.dk), Benedikte Havskov Hansen (bhh@danskeadvokater.dk)  
**Fra:** Annette Lerche (ale@danskeadvokater.dk)  
**Titel:** Høringssvar over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**Sendt:** 22-04-2025 15:05  
**Bilag:** B-220425\_Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.\_ 1078087) 4.0.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til rette vedkommende

Se venligst vedhæftede høringssvar

Med venlig hilsen

**Annette Lerche**

Specialkonsulent

**Danske Advokater**

Dir. tlf.: 33 43 70 07  
ale@danskeadvokater.dk  
Vesterbrogade 32, 1620 København V

**[danskeadvokater.dk](https://danskeadvokater.dk) | Se vores nye hjemmeside**



Databeskyttelsespolitik

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®

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Brødsgaard (jbr@fsr.dk)  
**Fra:** Tina Solem (tso@fsr.dk)  
**Titel:** Udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger – sagsnr. 2024 - 5849  
**Sendt:** 22-04-2025 15:18  
**Bilag:** H064-25\_Udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger\_220425.pdf;

**Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm**

Vi sender hermed FSR – danske revisorerers høringssvar.

**Venlig hilsen**

**Tina Solem**  
Centerkoordinator

M. [+4541870857](tel:+4541870857)  
D. [+4572255730](tel:+4572255730)  
E. [tso@fsr.dk](mailto:tso@fsr.dk)

**FSR–danske revisorer**

Børsgade 4, 4. sal  
1215 København K  
+45 7225 5703  
CVR-nr: 55097216

[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

DANSKE  
REVISORER  


**DET STORE REGNSKAB**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm  
Pr. mail til: [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

22. april 2025

## Udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger – sagsnr. 2024 - 5849

Tak for muligheden for at kommentere udkastet (fremover benævnt "vejledningen").

Vi værdsætter Social- og Boligministeriets arbejde med en ny vejledning, der skal erstatte det gamle cirkulære nr. 43 fra 1986. Der er naturligvis behov for en opdateret vejledning, og vi synes, at vejledningen kommer godt omkring mange væsentlige forhold. Vejledningen bør dog på nogle områder præciseres og eventuelt udbygges, ligesom der er behov for en kvalitetssikring med hensyn til korrektur, henvisninger og vægtning af afsnit. Vores bemærkninger og forslag fremgår af nærværende høringssvar. Vi kommenterer også gerne på en eventuel tilrettet 2. version af vejledningen.

Vi har enkelte generelle bemærkninger og nogle forslag til områder, som vejledningen også bør behandle - eventuelt i en senere version. Derefter følger vores specifikke bemærkninger og forslag til vejledningen. De specifikke bemærkninger er opstillet i kronologisk rækkefølge og omfatter alle forhold, som vi er faldet over ved gennemlæsningen af vejledningen. Vi har således ikke foretaget en prioritering ud fra forholdenes væsentlighed.

### Generelle bemærkninger

På grund af vejledningens omfang bør vejledningen forsynes med en indholdsfortegnelse, der vil øge vejledningens praktiske anvendelighed.

Begrebet "værdifastsættelse" anvendes flere steder i vejledningen. Vi foreslår, at begrebet generelt ændres til "værdiansættelse", da dette begreb sædvanligvis anvendes, herunder også i vejledningen til modelregnskabet fra Erhvervsstyrelsen.

Efter ændringen af andelsboligloven er en valuarvurdering nu gyldig i 42 måneder. Det er dog ikke helt klart, om gyldighedsperioden løber fra den dato, hvor valuaren underskriver sin vurderingsrapport, eller fra vurderingstidspunktet, svarende til balancedagen i en andelsboligforenings årsregnskab. Vejledningen kan med fordel præcisere, hvornår gyldighedsperioden løber fra.

### Yderligere forhold, som vejledningen kan behandle

I praksis ses til tider svære problemstillinger som følge af manglende specifik lovgivning og manglende retspraksis på visse områder. Vi værdsætter, at vejledningen adresserer

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal  
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295



nogle af disse forhold og dermed hjælper med en praktisk fortolkning. Vejledningen kunne med fordel også adressere følgende forhold, hvor der i praksis er stor uenighed og usikkerhed om fortolkningen:

1. Stiftelse af andelsboligforeninger

- a. Kurstab ved låneoptagelse i tilknytning til stiftelsen: Kan kurstab indgå i anskaffelsessummen på ejendommen, og skal der i givet fald opretholdes et kartotek over "stiftelsesanskaffelsessummen", der er forskellig fra den regnskabsmæssige anskaffelsessum, der ikke må indeholde kurstab m.v.? Det er visse stiftelsesadvokaters holdning, at sådanne kurstab kan tillægges ejendommens anskaffelsessum af hensyn til, at andelshaverne ikke skal tabe andelsværdi fra starten. Problemstillingen knytter sig til stiftelse af foreninger med nyopførte ejendomme, der ikke omfattes af den 2-årige karenperiode, hvor ejendommen er bundet til kostprisen. For foreninger stiftet med nyopførte ejendomme kan man anvende valuarvurdering umiddelbart efter stiftelsen.
- b. Opsat vedligeholdelse, der på den stiftende generalforsamling besluttet afholdt inden for en årrække efter stiftelsen: Kan dette beløb tillægges ejendommens anskaffelsessum? Skal der være fastsat betingelser for, hvornår arbejdet senest skal udføres, for at beløbet kan tillægges? Det er ABF's holdning, at sådanne vedligeholdelsesbeløb kan tillægges anskaffelsessummen på ejendommen.
- c. Omkostninger ved stiftelse: Hvilke omkostninger forbundet med stiftelse af andelsboligforeninger kan tillægges ejendommens anskaffelsessum til brug for andelsværdiberegningen? (stiftende advokats omkostninger, tinglysningsgebyr m.v.)

2. Forhold ved ophør af andelsboligforeninger

- a. Det ses, at andelsboligforeninger af den ene eller anden grund nedlægges. Ejendommen sælges til en investor, og foreningen opløses med det vedtægtsmæssige flertal, der skal være hertil. Der opstår i denne forbindelse altid spørgsmål om ejendomsavancebeskatning af foreningen, beskatning af erhvervsandelshavere, udlodning til andelshaverne af eventuelt likvidationsprovenu, håndtering af individuelle forbedringer, lejeforhold efter likvidationen m.v.

Af yderligere generelle problemstillinger ønskes værdiansættelsesmetoden for tillæg af handelsværdien af forbedringer også nærmere belyst i vejledningen. Der er væsentlig forskel på at tillægge forbedringer til henholdsvis en fastholdt valuarvurdering, en offentlig ejendomsværdi, en anskaffelsessum eller en kostpris, og metoden til værdiansættelse af handelsværdien af forbedringerne må derfor også være forskellig. Kan ministeriet redegøre nærmere for ministeriets holdning til problemstillingen, og hvordan den skal håndteres i de forskellige scenarier i praksis? I praksis ses nok ofte en pragmatisk tilgang til værdiansættelsen af forbedringer, der enten bygger på en byggeteknisk vurdering af afholdte omkostninger eller en separat handelsværdivurdering af forbedringen, begge dele uden sikkerhed for sammenhæng til den i forvejen benyttede værdiansættelse af ejendommen.

Endelig kunne vejledningen med fordel beskrive problemstillingen vedrørende en ny, højere valuarvurdering og bestyrelsens tilhørende oplysningspligt til andelshaverne, ligesom vejledning om reguleringsklausuler, der følger af højesteretsafgørelsen på området, kunne beskrives.

### **Specifikke bemærkninger**

Vores specifikke bemærkninger og konkrete forslag til vejledningens enkelte afsnit fremgår nedenfor i kronologisk rækkefølge.

#### ***Bemærkninger til indledning***

Vi foreslår, at det understreges i indledningen, at der er væsentlig forskel på værdiansættelsen i regnskabsmæssig forstand og den tilsvarende værdiansættelse i andelsværdiberegningen.

Det forhold, at årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, og at andelsværdiberegningen foretages på baggrund af andelsboligforeningsloven, giver ofte anledning til begrebsforvirring. Der er derfor behov for at italesætte, at det ofte er nødvendigt at omberegne visse centrale værdier, når årsregnskabet regnskabsmæssige egenkapital skal konverteres til en andelsværdiberegning. Det er især ejendommen og prioritetsgælden, der ofte indgår med forskellige værdier i henholdsvis årsregnskabet egenkapital og andelsværdiberegningen.

Vejledningen fokuserer udelukkende på andelsværdiberegningen, hvilket med fordel kan tydeliggøres i det indledende afsnit.

3. afsnit i indledningen: Tilføj efter "...efter fire metoder": "i andelsværdiberegningen".

Vejledningen bør allerede her nævne, at der ud over de fire faste valgmuligheder også er fastholdelsesmuligheden (valuarvurdering eller offentlig vurderingsværdi), og at der i alle tilfælde er mulighed for at tillægge handelsværdien af forbedringer efter nærmere bestemmelser.

Sidste afsnit: Slet det ene "nr."

#### ***Bemærkninger til afsnit 1.3.***

Afsnit 6: Efter "...ejendommens værdi" tilføjes: "i andelsværdiberegningen".

Efter vores opfattelse mangler vejledningen en generel anbefaling fra ministeriet om, at en andelsboligforenings vedtægter bør følge normalvedtægten og/eller ABF's vedtægter, da dette giver langt mindre usikkerhed ved beregning af andelsværdien.

#### ***Bemærkninger til afsnit 2.***

Vejledningen anfører, at erhvervsandele falder uden for maksimalprisbestemmelsen, men ikke, hvad der så gælder. Vejledningen bør nævne, at prisdannelsen for erhvervsandele i praksis er fri, og at man med udgangspunkt i den allokerede andel af den samlede andelsværdi kan tillægge værdien af beliggenhedsgoodwill m.v. i henhold til, hvad der aftales mellem hidtidig og ny erhvervsandelshaver (fri markedsdannelse).

For foreningens salg af tidligere udlejede lejligheder kan vejledningen med fordel omtale, at der gælder et lighedsprincip, der i praksis sidestiller foreningens salg af egne andele med andre overdragelser mellem to uafhængige parter, og at maksimalprisbestemmelsen derfor efter lighedsprincippet stadig gælder.

Pkt. 3: "eventuel værdi/tab" kan ændres til: "eventuelt merværditillæg/fradrag for værditab".

### **Bemærkninger til afsnit 3.**

Afsnit 2: "tre" ændres til: "fire".

Det bør tilføjes, at der ud over de fire nævnte metoder kan tillægges forbedringer til handelsværdi, og at der er mulighed for at fastholde valuar- eller offentlige vurderinger under visse betingelser.

Afsnit 3: Afsnittet bør slettes. Hvis afsnittet beholdes, skal det ændres:

- "de almindelige regnskabsmæssige regler" ændres til: "årsregnskabslovens regler".
- Det skal forklares, at årsregnskabslovens almindelige krav om regnskabsmæssige afskrivninger på ejendomme ikke gælder for andelsboligforeninger.
- Efter "genindvindingsværdien" tilføjes: "hvis denne er lavere."
- Det skal fremgå, at det også er en mulighed at måle ejendommen til dagsværdi.

Afsnit 4: Efter "værdien af ejendommen" tilføjes: "i andelsværdiberegningen".

Afsnit 5: Tilføj, at det er muligt at tillægge forbedringer til anskaffelsessummen i de to karensår.

### **Bemærkninger til afsnit 3.1.**

Afsnit 1.: Tilføj i slutningen af sætningen: "medmindre der indtræffer væsentlige, ikke-driftsafledte ændringer". En række højesteretsdomme viser, at det i praksis ikke er muligt at fastsætte en andelsværdi, der automatisk gælder et år frem, da der skal tages hensyn til f.eks. optagelse af nye lån, væsentlige ændringer i kursværdi af lån og renteswaps eller fald i værdien af foreningens ejendom i forhold til en gyldig valuarvurdering.

Afsnit 2: Tilføj eventuelt: "F.eks. hvis der i vedtægterne er hjemmel til, at generalforsamlingen kan vedtage reserver, der formindsker den maksimale andelsværdi".

Afsnit 3: Det kan læses, som om andelskronen kun beregnes som ejendommens værdi med tillæg af eventuelle forbedringer. For at tydeliggøre beregningen af andelskronen bør det tilføjes, at der skal tages hensyn til andre aktiver og passiverne for at komme frem til andelskroneværdien (den enkeltes andelshavers andel af nettoformuen).

### **Bemærkninger til afsnit 3.2.**

Afsnittet er meget hypotetisk, og i praksis forekommer situationen aldrig eller ekstremt sjældent. Man kan ikke som sælger efter forgodtbefindende vælge sit eget princip for værdiansættelse af ejendommen, så disse handler forekommer ikke rigtigt i praksis. Vejledningen bør på det kraftigste understrege, at dette ikke er velset eller praktisk muligt, og at alle andelsbolighandler bør baseres på et årsregnskab og en generalforsamlingsbeslutning som foreskrevet i andelsboligforeningsloven.

Det hypotetiske afsnit 3.2. fylder efter vores opfattelse for meget i forhold til praksis med generalforsamlingsbestemte andelsværdier.

### **Bemærkninger til afsnit 3.3.**

Afsnit 2: "ét aktiv" ændres til "ét væsentligt aktiv".

Alle andelsboligforeninger har andre aktiver i form af periodeafgrænsningsposter, likvider, tilgodehavender m.v.

Afsnit 7: "Andelsbolig" ændres til: "Andelsboligloven".

Under afsnittet om renteswaps bør vejledningen omtale, at der er forskel på, hvordan værdien af renteswaps indgår i andelsværdiberegningen:

- Værdiansættes ejendommen til valuarvurdering eller offentlig ejendomsværdi, skal renteswappen medregnes til basisværdi i andelsværdiberegningen.
- Værdiansættes ejendommen til anskaffelsespris, skal renteswappen medregnes til kr. 0, svarende til den teoretiske kostpris for renteswappen.

### **Bemærkninger til afsnit 4.**

Afsnit 2: Tilføj, at der kan gennemføres og tillægges forbedringsprojekter i de to første år, og at reglen om karens kun gælder for de såkaldte tilbudsstiftelser, hvor ejendommen er overtaget fra udlejer i forbindelse med stiftelsen, og således ikke for nybyggede ejendomme.

### **Bemærkninger til afsnit 4.1.**

Afsnit 1: "ved købet" ændres til: "ved stiftelsen".

Afsnit 3: Det er anført, at kurstab ved optagelse af f.eks. obligationslån antageligt ikke kan tillægges ejendommens anskaffelsessum. Der er ingen tvivl om, at årsregnskabsloven ikke tillader aktivering af kurstab, men vejledningen bør udtrykke en skarpere holdning til, om man kan tillægge kurstab til anskaffelsessummen i andelsværdiberegningen. Det er et væsentligt diskussionspunkt i praksis, og der er meget divergerende opfattelser herom. Især stiftelsesadvokaterne har en grundlæggende holdning om, at sådanne kurstab og andre omkostninger kan tillægges anskaffelsessummen for ikke at forringe andelskronen allerede ved stiftelsen. Se i øvrigt også vores bemærkninger herom i de generelle bemærkninger ovenfor.

### **Bemærkninger til afsnit 4.2.**

"anskaffelsessummen" ændres til: "andelsboligforeningens formue"

### **Bemærkninger til afsnit 5.**

Sidste afsnit: "værdien" ændres til: "handelsværdien".

### **Bemærkninger til afsnit 5.1.2.**

Afsnit 2: Det bør præciseres, at "... en valuarvurdering ikke kan anvendes **under aktiverne i årsregnskabet** til brug for opstilling ..." for at understrege, at der her er tale om regnskabet og ikke andelsværdiberegningen.

Det fremgår af vejledningens efterfølgende afsnit, at værdien så alligevel nok godt kan anvendes i efterfølgende år, hvis de væsentligste parametre ikke er ændret. Her bør vejledningen præcisere, hvad de væsentligste parametre er, hvor meget de kan/må ændre sig, hvem der skal tage stilling til det, og hvordan det skal dokumenteres.

Det bør måske også nævnes, at det nok vil være relativt sjældent, at der ikke er ændringer i et aktivt ejendomsmarked.

Det bør tilføjes i afsnittet, at en ny lavere valuarvurdering til brug for årsregnskabet kan få afsmittende konsekvenser for den gyldige valuarvurdering i andelsberegningen, idet en lavere regnskabsmæssig valuarvurdering indikerer, at den gyldige valuarvurdering også er faldet. Løsningen med, at Erhvervsstyrelsen tillader at gå tilbage til kostpris for ejendommen regnskabsmæssigt, kan også omtales.

### **Bemærkninger til afsnit 5.2.**

Afsnittet bør omtale de to konkrete realkreditmuligheder, kontantlån og obligationslån, og til hvilken kurs de indregnes hver især.

### **Bemærkninger til afsnit 5.2.1.**

Afsnit 1: "prioritetsgæld" bør slettes, da realkreditlån og indeksslån dækker lånemulighederne.

Afsnit 4: Afsnittet, der starter med "ministeriet bemærker...", bør slettes, da afsnittet ikke er korrekt.

Kursværdien kan med fordel forklares med lånets konvertibilitet. Konvertible lån indregnes til maks. kurs 100, mens inkonvertible lån godt kan indregnes til over kurs 100.

Afsnit 6: "valuaren ved fastsættelse af prisen på ejendomme til" skal ændres til: "valuaren fastsætter prisen på ejendommen til".

### **Bemærkninger til afsnit 5.3.**

Afsnit 5: Det bør fremgå, at andelsboligforeningerne også fik en fordel, idet karenstiden for opnåelse af moderniseringsleje efter modernisering på 5 år ikke gjaldt for andelsboligforeningers ejendom.

Afsnittet kan med fordel også omtale muligheden for at anvende en såkaldt skuffevurdering på et senere tidspunkt.

### **Bemærkninger til afsnit 6.**

Afsnit 1: "sidste" ændres til: "seneste".

Afsnit 3: "værdien af forbedringer" ændres til: "handelsværdien af forbedringer".

### **Bemærkninger til afsnit 6.2.**

Afsnit 1: "handelsværdien som udlejningsejendom" ændres til: "den senest ansatte ejendomsværdi".

### **Bemærkninger til afsnit 6.3.**

Overskriften bør ændres til "Fastholdt offentlig ejendomsværdi".

Afsnit 3: "2018" ændres til: "2019".



### **Bemærkninger til afsnit 7.**

Generelt er der behov for en fortolkning af, hvornår der er tale om en omvurdering, hvor omvurderingen er baseret på pristallet fra 2012, og hvor man derfor stadig kan pristalsregulere fra 2012, og hvornår der i stedet er tale om en reel omvurdering, hvor pristalsregulering kun kan ske fra og med det nye omvurderingsår. En beskrivelse af, hvilke offentligt tilgængelige informationer der skal lægges vægt på ved denne fortolkning, vil være værdsat, da det ikke entydigt fremgår af de umiddelbart tilgængelige vurderingsoplysninger.

Overskriften: "Offentlige" ændres til "Offentlig".

Sidste afsnit: "tillægges værdien" ændres til: "tillægges handelsværdien".

### **Bemærkninger til afsnit 7.1.**

Næstsidste afsnit: Tilføj efter "ejendomsværdi": "beregnet på baggrund af prisindekset".

Sidste afsnit: "justere" ændres til: "justeret".

### **Bemærkninger til afsnit 8.1.**

Sidste afsnit: "nævnes" ændres til "nævnes".

Det er risikofyldt at beskrive altanforbedringer generelt, da der hele tiden opstår nye overprissager herom, så sidste sætning om, at forbedringen tilhører den, som betaler for den, kan være en sandhed med modifikationer. Der er overprissager, der sår tvivl om individualiteten af altanerne, især når der er involveret foreningslån til anskaffelsen, så ministeriet bør overveje at omformulere afsnittet. Altantilhørsforhold beror altid på en konkret vurdering af beslutningsprocessen, vedtægtsbestemmelser, vedligeholdelsespligt m.v.

### **Bemærkninger til afsnit 8.2.**

Afsnit 2: "andelsboligen" ændres til: "andelsboligforeningen".

### **Bemærkninger til afsnit 8.3.**

"værdiansættelsesmetoden" ændres til: "værdiansættelsesmetode", og "laver" ændres til "udfører".

### **Bemærkninger til afsnit 8.3.1.**

Afsnit 1: [x] skal erstattes af relevant henvisning.

Afsnit 2: "værdien" ændres til: "handelsværdien".

Afsnit 3: Vejledningen anfører, at der kan tillægges en forbedringsværdi for altanerne. Hvilken værdi kan tillægges? Hvordan beregnes den i praksis, og hvordan vedtager man en ny, højere andelsværdi? Tilsvarende spørgsmål kan stilles til tageksemplet nedenunder.

Vi undrer os over holdningen om, at den handelsværdi, der kan tillægges, skal værdiansættes ud fra forskellige forudsætninger, afhængigt af om det er et tillæg til en valuarvurdering eller et tillæg til den offentlige ejendomsvurdering. Forbedringstillægget er jo netop

ikke individualiseret efter, hvilken værdi det skal tillægges, hvilket netop er en af de praktiske udfordringer, der er knyttet til, hvilken handelsværdi der kan tillægges de forskellige valgmuligheder.

Afsnit 4, 3. sidste linje: "valuarvurderingen fra efteråret 2025" ændres til: "valuarvurderingen fra efteråret 2023".

**Bemærkninger til afsnit 8.3.2.**

Overskriften: "Offentlige" ændres til: "Offentlig".

Sidste afsnit: Det bør tilføjes, at SKAT heller ikke modtager indberetning af større vedligeholdelsesarbejder, der tidligere var betingelsen for at medtage større forbedringsarbejder i den offentlige vurdering.

**Bemærkninger til afsnit 8.3.3.**

Overskriften: "Offentlige" ændres til: "Offentlig".

**Bemærkninger til afsnit 8.3.4.1.**

Sidste afsnit er ikke helt præcist, da det tidligere var muligt at indberette væsentlige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder til SKAT, som så tog hensyn til SKATs vurdering af forbedringsdelen heraf.

Herudover giver afsnittet indtryk af, at der er meget begrænsede muligheder for at tillægge forbedringer i perioden 2012 – 2020. Vejledningen bør præcisere, i hvilke tilfælde der ikke kan tillægges forbedringer. Antagelsen om, at forbedringer automatisk er indeholdt, når næste vurdering udstedes, harmonerer ikke umiddelbart med, at SKAT ikke har taget hensyn til indberettede forbedrings- og vedligeholdelsesomkostninger i de sidste år af den offentlige vurderings levetid. Der må ikke være usikkerhed på dette område, da tillæg af forbedringer sandsynligvis medfører en overpris.

**Afsnit 8.3.4.2.**

Det er vores opfattelse, at en årlig revurdering af værdien af forbedringer ikke er praktisk mulig. I takt med, at tiden går, bliver det mere og mere vanskeligt at holde styr på de forbedringer, der tillægges i de forskellige år. Jo længere tid der går, jo sværere bliver det at holde styr på de enkelte forbedringer, og nærmest umuligt at foretage en årlig revurdering af værdien. Der er med andre ord behov for en praktisk synsvinkel på området.

**Bemærkninger til afsnit 9.1.2.**

Afsnit 3: Man kan evt. tilføje, at foreningen jo har et tilgodehavende, der 1:1 modsvarer gældsforpligtelsen. Det giver ikke mening at indregne gældsforpligtelsen, når hele ydelsen dækkes af støtte. I givet fald skulle denne ydelsesstøtte tilsvarende kapitaliseres og aktiveres som tilgodehavende støtte med et beløb svarende til gældsforpligtelsen.

**Bemærkninger til afsnit 9.1.3.**

Vejledningen bør omtale, at der er usikkerhed om fastlæggelse af tidspunkt for "umiddelbart inden" gennemførelse af byfornyelsen, idet der blandt andet er projekter, der gennemføres uden optagelse af lån. Der er også usikkerhed om gyldighedslængden af bestemmelsen om den enkelte andelshavers fastholdelse af værdien før byfornyelse, idet denne bestemmelse ikke har været retsligt efterprøvet os bekendt. Det virker ikke rimeligt, at værdien kan fastholdes, selv om den reelle andelsværdi på et tidspunkt overstiger den fastholdte værdi.

Tidspunktet for låneoptagelse er meget forskelligt i sådanne byggesager og følger ikke nødvendigvis selve projektets gennemførelse. Nogle hjemtager lån før selve projektets igangsætning, andre optager først lån senere i processen, ligesom nogle gennemfører projektet ved optagelse af byggekredit, indtil realkreditlån hjemtages. Tidspunktet for lånehjemtagelse følger dermed ikke nødvendigvis selve gennemførelsen af projektet og er derfor ikke noget godt målepunkt for at fastlægge den fastholdelsesmulige andelsværdi.

**Bemærkninger til afsnit 10.**

Sidste afsnit: "nævns" skal ændres til: "nævnes".

**Bemærkninger til afsnit 10.2.**

I sidste afsnit er der anført betragtninger om afskrivning af individuelle forbedringer. En nylig byretsafgørelse har bestemt, at altaner godt kunne accepteres afregnet som individuel forbedring uden nogen form for afskrivning. Der kan således være individuelle forhold, der gør, at ABF's afskrivningskatalog ikke kan følges slavisk.

**Bemærkninger til afsnit 13.**

Afsnittet er en gentagelse af tidligere enslydende afsnit, og kan eventuelt udgå. Hvis afsnittet beholdes, skal henvisninger til andre afsnit (punkter) ændres. F.eks. skal "punkt 11" ændres til: "punkt 12".

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe for revision og regnskabsaflægning hos andelsboligforeninger.

Med venlig hilsen

Jan Brødsgaard  
Chefkonsulent

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Hansen (jh@abf-rep.dk)  
**Fra:** Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)  
**Titel:** Sagsnr. 2024 - 5849: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** Sagsnr. 2024 - 5849: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 22-04-2025 15:19  
**Bilag:** ABF's høringssvar vejledning om prisfastsættelsesbestemmelser i ABL.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Hermed fremsendes ABF's høringssvar vedrørende udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Det er positivt, at der nu foreligger et udkast til en erstatning for prisfastsættelsescirkulæret af 21. april 1986, og ABF har siden 2019 set frem til vejledningen som opfølgning på den aftale, der blev indgået mellem Erhvervsstyrelsen og ABF om at ophæve ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurver til branchenorm pr. 1. maj 2019.

Der er dog tale om ret omfattende bemærkninger i vores høringssvar. Vi opfordrer derfor til, at udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger gennemarbejdes med inddragelse af interessenterne i branchen. ABF indgår meget gerne i en dialog herom, fx ved et møde.

Vi opfordrer desuden til, at udkastet sendes i høring igen, når der foreligger et fornyet udkast.

Venlig hilsen

**Anne Kristensen**  
Juridisk chef



[ak@abf-rep.dk](mailto:ak@abf-rep.dk)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V  
M: [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk) / T: [33 86 28 30](tel:33862830) / W: [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

----- Oprindelig meddelelse -----

**Fra:** [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk);  
**Modtaget:** Tue Mar 04 2025 11:17:23 GMT+0100 (Centraleuropæisk normaltid)  
**Til:** [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk);  
**Emne:** Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 22. april 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Social- og Boligministeriet  
Att. Sune Nyvang Blohm  
[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

København, den 22. april 2025

## Sagsnr. 2024 - 5849: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til vejledning i høring, og skal indledningsvis bemærke, at det er positivt, at der nu foreligger et udkast til en erstatning for prisfastsættelsescirkulæret af 21. april 1986. ABF har siden 2019 set frem til vejledningen som opfølgning på den aftale, der blev indgået mellem Erhvervsstyrelsen og ABF om at ophæve ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurver til branchenorm pr. 1. maj 2019.

ABF har dog omfattende bemærkninger til udkastet, og indledningsvis bemærkes, at dokumentet bør blive korrekturlæst, både i forhold til sprog, stavning og tegnsætning, og i forhold til paragrafhenvvisninger, som i mange tilfælde ikke er korrekte.

Vi skal også bemærke, at der er en del subjektive bemærkninger i vejledningen, fx om hvad der må forventes at ske i fremtiden. Der er også en del henvisninger til ukonkrete diskussioner, "det har tidligere været problematiseret" og lignende. Det er ABF's opfattelse, at disse betragtninger ikke bør medtages i vejledningen, som bør holde sig til det faktuelle.

### Vejledningens overskrift og indledning

Det er ABF's anbefaling, at vejledningen gives en overskrift, der ikke ligger så tæt op ad "Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)". Det kunne fx være "Vejledning om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", i lighed med navnet på cirkulæret fra 1986.

I sidste afsnit står der nr. to gange før cirkulærets navn ("nr. nr."), ligesom der er en trykfejl i "Vejledningen baseres sig på...".

### Afsnit 1. Anvendelsesområde

#### 1.3. Andelsboligforeningens vedtægter

I sidste afsnit beskrives en situation, der ikke er almindeligt forekommende, altså at andelsboligforeningen har fastsat værdiansættelsesmetode i vedtægterne. ABF ser rigtig mange af vores medlemsforeningers vedtægter, og det hører dels til sjældenhederne, at der er taget stilling til en konkret værdiansættelsesmetode i

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
Tlf. 33 86 28 30

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)



vedtægterne, og dels er det vores opfattelse, at det ikke nødvendigvis er muligt at ændre et sådant valg med det flertal, der normalt kræves for at ændre vedtægterne. Når der er valgt værdiansættelsesmetode i vedtægterne, er der ofte samtidig tale om, andelshaverne har en vedtægtsbestemt ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris for andelen, og vi kan ikke afvise, at det kan være en velerhvervet rettighed for andelshaverne, som de ikke kan fratages uden enstemmighed. Det er ABF's anbefaling, at afsnittet udgår fra vejledningen.

## Afsnit 2. Maksimalprisbestemmelsen

I beskrivelsen af de tre poster, der indgår i § 5, stk. 1, er det i nr. 3 angivet, at der er tale om "værdi/tab" som følge af andelsboligforeningens vedligeholdelsesstand. Her benyttes i branchen normalt begreberne "tillæg/fradrag", ligesom det også er angivet i ministeriets nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg, jf. nøgleoplysning Z5.

"Tilpasset eller installeret inventar" bør beskrives som "særligt tilpasset eller installeret inventar" i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 14.

## Afsnit 3. Værdien i andelsboligforeningens formue

I andet afsnit henvises der til tre værdifastsættelsesmetoder, hvilket skal rettes til fire.

I litra b er der en trykfejl, hvor der står "kontakt" i stedet for "kontant".

I afsnittet om, at det ikke er muligt at benytte andre metoder til at opgøre værdien, bør det præciseres, at dette alene gælder i andelsværdiberegningen.

I sidste afsnit om, at reglerne giver andelsboligforeninger mulighed for at ændre metode fra år til år, bør det tilføjes, at beslutning herom skal træffes med respekt af andelsboligforeningslovens § 7 i. Heraf følger, at der ikke på en andelsboligforenings generalforsamling må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at påføre en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Det er ABF's vurdering, at det kan være tilfældet, hvor foreningen uden saglig grund skifter værdiansættelsesprincip til skade for andelshavere, der har købt en andel til en højere pris.

### 3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

Som beskrevet ovenfor under afsnit 1.3. om andelsboligforeningens vedtægter, er det ikke sædvanligt forekommende, at værdiansættelsesmetoden fremgår af vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at formuleringen af afsnittet er uheldig. Fx vil andelskronen ikke svare til boligens andel af værdifastsættelsen for ejendommen med tillæg af forbedringer, da der her ikke tages højde for gælden.

Det er vores opfattelse, at en generalforsamling kan træffe beslutning om henlæggelser, der ikke beregnes andelsværdi af, uanset om dette fremgår af vedtægterne. Omvendt skal det fremgå af vedtægterne, hvis generalforsamlingen ikke kan beslutte at foretage henlæggelser. Altså fx en ordlyd om, at andelshaverne har ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris.

### 3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdifastsættelsesmetode

Det er vores opfattelse, at der er tale om en så sjælden problemstilling, at den ikke bør medtages i vejledningen - særligt da der også er tale om en situation, der er vedtægtsstridig. Ministeriet tilkendegiver også i sidste afsnit, at situationen hører til sjældenhederne. Under coronakrisen havde vi den situation, at mange foreninger måtte udskyde deres generalforsamlinger, herunder godkendelsen af regnskabet og andelsværdiberegningen. Det forekommer ikke som et rimeligt resultat, at sælger i en sådan situation selv

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



skulle kunne vælge værdiansættelsesprincip, også selvom det vil høre til sjældenhederne, at der ikke er skabt en kutyme i foreningen. Her må i stedet aftales en reguleringsklausul, så det fortsat er generalforsamlingen, der fastsætter andelskronen.

### 3.3. Nettoformueprincippet

I afsnittet om reglerne i andelsboligforeningsloven, starter sætningen med ordet "andelsbolig", hvor der bør stå "andelsboligforeningsloven" eller "andelsboligloven".

Placeringen af teksten om renteswapaftaler (som her angives med et "s" for meget som "renteswaps-aftaler") virker ikke naturlig i sammenhængen. Endvidere er det vores opfattelse, at da afsnittet i øvrigt handler om reglerne i andelsboligforeningsloven, bør der henvises til vejledende udtalelse om renteswapaftaler i andelsboligforeninger af 5. november 2021 udarbejdet af det daværende Indenrigs- og Boligministerium, og ikke til Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021.

## 4. Anskaffelsessummen

I andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra A benyttes "anskaffelsesprisen", og vi mener, at der bør være overensstemmelse mellem lovens begreber og vejledningens. Begge ord bruges i vejledningen.

### 4.1. Beregning

Det er vores opfattelse, at vejledningen begrænser muligheden for at tillægge omkostninger uden belæg herfor i lovgivning og praksis, når det slås fast, at omkostninger, der kan henføres til andelsboligforeningens optagelse af lån ikke kan medtages. Der henvises ikke til kilder i afsnittet. Der foreligger en vejledende udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, der udtaler, at kurstab antageligt ikke kan medregnes, men der tages ikke stilling til øvrige omkostninger i forbindelse med andelsboligforeningens optagelse af lån.

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4 efter lovændringen i 2020.

### 4.2. Gældsposter

Formuleringen er misvisende. Det er ikke ved opgørelsen af anskaffelsesprisen, at man fratrækker prioritetsgælden, men ved opgørelsen af andelsværdierne.

## 5. Valuarvurdering

I andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B benyttes "den kontante handelsværdi som udlejningsejendom", hvor det i afsnittet skrives "handelspris". Vi mener, at der bør være overensstemmelse mellem lovens begreber og vejledningens.

Der er en trykfejl i andet afsnit ("nyafattet").

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4 efter lovændringen i 2020.

### 5.1. Vurderingen

Vi mener, at det bør fremgå, at det er Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, der skal benyttes i henhold til bekendtgørelsen.

Beskrivelsen af dommen T:BB 2021.699Ø synes ikke helt retvisende. Valuarvurderingen blev tilsidesat, fordi den ikke var foretaget af en person, der levede op til kravene, men pligten til at tilbagebetale overprisen opstod også fordi en syn og skønserklæring, som blev lagt til grund i stedet, var lavere.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk





#### 5.1.1. Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Det er vores anbefaling, at det uddybes i vejledningen, hvorfor en gyldighedsperiode på 42 måneder betyder, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering tre år i træk. Vi henviser til forklaringen i DE's vejledning til branchenormen.

#### 5.1.2. Forholdet til årsregnskabsloven

Problemstillingen om dagsværdi i årsregnskabslovens balance i relation til andelsboligforeningslovens regler om fastfrysning i § 5, stk. 3 og den forlængede gyldighed i § 5, stk. 2, litra b er beskrevet ganske kortfattet i dette afsnit, men fylder meget i praksis hos revisorer, administratorer og andelsboligforeninger. Det er vores anbefaling, problemstillingen uddybes yderligere, herunder med muligheden for at gå tilbage til kostpris i tilfælde af, at en forening bruger dagsværdi og ønsker at benytte en valuarvurdering i tre år i træk. Vi henviser til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning til andelsboligforeninger fra december 2021, samt til lovbemærkningerne til L 111 om ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper.

Der er en trykfejl i "valuarvurderingen" ("valurvurderingen").

#### 5.2. Gældsposter

Der er en trykfejl i "opgørelse" ("opgørelses").

##### 5.2.1. Opgørelsen af kursværdien

Der er en trykfejl i "Boligstyrelsens" ("Boligstyrelens").

Der henvises i fjerde afsnit til almindelige revisionsregler. Her mener vi, at der bør henvises til årsregnskabsloven, og at begrebet "retvisende billede" bør anvendes i stedet for "reelt billede", således at teksten er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der bør i afsnittet om optagelse af gæld med en kursværdi over 100 henvises til regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger, hvoraf det fremgår, at andelsboligforeninger, som har indgået aftale om mulighed for førtidsindfrielse af lånet (konvertible lån) til maksimalt kurs 100, højst skal opgøre gælden til kurs 100 i årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at der ikke i den forbindelse bør spekuleres om illusoriske handler eller manglende retspraksis. Det vil lette læsningen af afsnittet, hvis det klargøres, hvordan henholdsvis konvertible og inkonvertible lån skal optages i regnskabet, når kursen er over 100.

#### 5.3. Fastholdt vurdering

Henvisningen til lovens § 5, stk. 2 skal være til § 5, stk. 3.

I afsnittet om, at der ikke er indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte værdi, bør der i stedet stå "den fastholdte vurdering". Der var i forbindelse med lovændringen en udbredt misforståelse om, at man kunne fastholde andelsværdien, og ikke kun valuarvurderingen, og sprogbrugen vil her kunne bidrage til den misforståelse.

## 6. Offentlig ejendomsværdi

Henvisningen til lovens § 5, stk. 1, litra c skal være til § 5, stk. 2, litra c.

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4.

Der er flere trykfejl i afsnittets underpunkter.



### 6.1. Den senest ansatte ejendomsværdi

En omvurdering er ikke nødvendigvis sket som følge af en klage, men kan være sket ved fx en væsentlig ændring af ejendommens areal. Vi henviser til bemærkningerne til L111 om ændring af værdiansættelsesprincipper i andelsboligforeningsloven.

### 6.3. Fastfrosne vurdering

Overskriften svarer til, hvad vurderingerne kaldes i daglig tale, men i både loven og vejledningen i øvrigt benyttes "fastholdt" vurdering.

I første afsnit er det anført, at andelsboligforeninger kan vælge at fastholde den senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. juli 2020. Dette kan læses misvisende som, at ejendomsværdien er udarbejdet pr. 1. juli 2020.

Af afsnittet fremgår, at den fastholdte offentlige ejendomsværdi er den, der er fremsendt i oktober 2018. Dette udsagn må bero på en fejl, da der intet er i lovbemærkningerne til L 176 om fastholdelse af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme, der indikerer, at dette skulle være tilfældet. Det fremgår derimod af lovbemærkningerne til L 111, at den seneste offentlige ejendomsværdi i langt de fleste tilfælde er fra 2012, hvilket også er årsagen til, at nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi i henhold til § 5, stk. 2, litra d sker fra oktober 2012, medmindre der er foretaget en omvurdering. Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår følgende:

*"Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012".*

## 7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Henvisningen til lovens § 5, stk. 3 skal være til § 5, stk. 4.

Der er flere trykfejl i afsnittets underpunkter.

### 7.1. Beregning

I eksemplerne anvendes både begrebet "indekseret" og "justeret" ejendomsværdi. Der bør alene anvendes "indekseret" i overensstemmelse med sprogbrugen i § 5, stk. 2, litra d. I regneeksemplerne er angivet indeks fra november, selvom det tidligere i afsnittet er slået fast, at man alene kan benytte indekset fra oktober.

Det er vores anbefaling, at beskrivelsen af, hvornår det er sket omvurdering, indarbejdes fra lovbemærkningerne til L 111:

*"Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012. I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt."*

### 7.2. Gældsposter

Der er en trykfejl i "opgørelse" ("opgørelses").

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



## 8. Forbedringer på ejendommen

### 8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Med henvisning til vejledningens afsnit 1.2. anbefales det, at "beboelseslejligheden" erstattes med "andelsboligen". Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde.

Det er ABF's opfattelse, at begrebet "fællesejendommen" ikke benyttes i andelsboligforhold, men i forhold til ejerforeninger.

Der er en trykfejl i "nævnes" ("nævns").

### 8.2. Definition

I andet afsnit fremgår det, at det alene er forbedringer på ejendommen, der er udført og ejet af andelsboligen, der indgår i opgørelsen. Her må der menes, at det alene er forbedringer, der er udført og ejet af foreningen.

Formuleringen om, at udgiftens størrelse er underordnet i bedømmelsen af, om der er tale om en forbedring på arbejdet, idet det alene er arbejder, der har forøget ejendommens værdi, der kan medtages, er misvisende. Der er tale om, at der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens værdi, og dette beløb kan ikke uden videre fastsættes ud fra de omkostninger, der er forbundet med at få forbedringen foretaget.

I det sidste afsnit bemærker ministeriet, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen. Dette bør uddybes i forhold til, hvordan det skal forstås i praksis.

### 8.3. Opgørelse

Styrelsens slår her fast, at der er en klar forskel på valuarvurderingen og den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode, og at der derfor er forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring. Selvom om der er forskel på valuarens metode og metoden brugt ved de offentlige vurderinger, er der for begges vedkommende tale om, at det er handelsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, der skal fastlægges, jf. § 6 i den daværende vurderingslov. Som det fremgår af prisfastsættelsecirkulæret fra 1986, skal der ved opgørelsen af forbedringer i henhold til § 5, stk. 4 foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi. Der skal dog være tale om forbedringsarbejder, og kriteriet er således ikke alene, om arbejderne har forøget ejendommens værdi, som det ellers er angivet i vejledningen. Vejledningen underbygger ikke sine antagelser på dette område, og der ses ikke tilsvarende vurderinger i litteraturen på området.

#### 8.3.1. Valuarvurdering

Der henvises indledningsvis til punkt (x).

I det tænkte eksempel om udskiftning af tag er det beskrevet, at foreningen benytter en valuarvurdering fra efteråret 2025 med tillæg af forbedringer. Hvis eksemplet skal give mening, må det være valuarvurderingen fra 2023, der benyttes.

#### 8.3.4.1. Forbedringer udført efter 2012 men inden den er medtaget ved en omvurdering

I afsnittet oplyses det, at de videreførte ejendomsvurderinger mellem 2012 og 2020 falder ind under bestemmelsens definition af vurdering, hvorfor forbedringer i perioden "gribes" af en ny videreført vurdering - og således at forbedringer udført 2012-2020 i praksis ikke kan tillægges i henhold til § 5, stk. 4. Vi må her



gentage vores bemærkninger til afsnit 6.3, og understrege, at der intet belæg er for at fastslå, at forbedringer udført efter 2012 skulle være indregnet i de videreførte vurderinger. Den seneste offentlige ejendomsværdi er for langt de fleste andelsboligforeninger fra 2012, og det ville føre til et helt urimeligt resultat, hvis fx en forening, der er fået opført altaner i 2017, ikke skulle kunne tillægge denne værdi efter § 5, stk. 4, alene fordi skattemyndigheden har udsendt en meddelelse om videreførelse af en ejendomsværdi, baseret på prisforholdene i 2012, i årene 2018 og 2020.

#### *8.3.4.2. Forbedringer der er udført efter sidste ejendomsværdi blev udsendt*

Det fremgår af, en andelsboligforening reelt hvert år skal vurdere, om en forbedring gør, at ejendommen fortsat mere værd. Det er vores opfattelse, at en sådan vurdering vanskeligt lader sig gøre i praksis.

## **9. Særregler**

### *9.1.2. Del af långivning givet efter reglerne om sanering, byfornyelse eller boligforbedring*

Det fremgår i første afsnit, at andelsboligforeningen vil stå som kreditor på lånet, men der må menes som debitor.

### *9.1.3. Andelens værdi er faldet som følge af byfornyelse, sanering eller boligforbedring*

Der henvises til udtalelser fra den daværende Bygge- og Boligstyrelse fra 1997, men Erhvervsstyrelsen har i 2019 udarbejdet en vejledende udtalelse om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 (på det tidspunkt stk. 7). Vi skal også bemærke, at konklusionen i både Bygge- og Boligstyrelsens og Erhvervsstyrelsens notater, om at tidspunktet for den bindende aftale om lånet til finansiering skal betragtes som "tidspunktet umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne", ikke bygger på hverken lovtekst eller forarbejder. Det er ABF's opfattelse, at tidspunktet for en bindende aftale om lån til finansiering ikke i alle tilfælde vil være udtryk for en endelig beslutning om, at lade ejendommen gennemføre byggeprojektet, hvorfor konklusionen ikke synes korrekt. Der kan fx være tale om, at en forening slet ikke har behov for at optage lån for at gennemføre byggesagen, eller at lån er optaget på et tidspunkt, hvor låneforholdene var gunstige, selvom der ikke var truffet endelig beslutning.

### *9.1.4. Andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte*

Punktet bør uddybes med indholdet af Erhvervsstyrelsens vejledning af 21. marts 2017 om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 9 (på det tidspunkt stk. 8), herunder at det er en forudsætning, at foreningen fortsat er finansieret med indeksslån, og at dette således ikke er indfriet.

### *9.2.2. Engangstilskud til etablering af private andelsboliger*

Det er ABF's opfattelse, at bestemmelsen er historisk, da nedtrapningen af støtten er sket.

## **10. Forbedringer i beboelseslejligheden**

Som beskrevet under punkt 8.1. anbefales det, at "beboelseslejligheden" erstattes med "andelsboligen". Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde. Der er domspraksis på, at også forbedringer uden for boligen, men på andelshavers brugsretsområde, kan videresælges som forbedring.

Der bør tages højde for, at domspraksis i senere år, se fx T:BB 2018.8Ø og T:BB2023.466Ø, peger i retning af, at det i højere grad er tilstedeværelsen af en forbedring i boligen end hvem, der har betalt, der er afgørende for,

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



om der kan tages en forbedringsværdi. Udgangspunktet i afsnittet er således ikke umiddelbart i overensstemmelse med retspraksis.

Der er en trykfejl i "afgrænsning" ("afgræsning") og "nævnes" ("nævens").

#### 10.1. Definition

"Fælles forbedringer" er ABF bekendt ikke et begreb, der benyttes i branchen. Her tales om forbedringer på ejendommen.

Beskrivelsen af, at en mangelfuld eller ulovligt udført forbedring *normalt* vil være fastsat til en for høj værdi bør omformuleres. Er der tale om, at forbedringen er vurderet ud fra, at forbedringen er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen mv, vil forbedringen være fastsat til en for høj værdi, hvis det senere viser sig, at forbedringen er mangelfuld eller ulovlig.

#### 10.2. Opgørelse

Overordnet bemærkes, at der i punktet er medtaget begreber fra årsregnskabsloven om indregning og måling i relation til opgørelsen af andelshavers forbedringer. Da årsregnskabsloven ikke finder anvendelse på andelshavers forbedringer, og da disse begreber ikke benyttes i praksis på dette område, anbefaler vi, at sprogbrugen ændres.

Det uddybes ikke, hvad der menes med udtrykket "eventuel værdiforringelse" i § 5, stk. 13. Vi mener, at det vil være hensigtsmæssigt at inddrage retspraksis om, at udgangspunktet er, at der skal ske afskrivning.

Det fremgår, at den oprindelige indregning er det beløb, som den individuelle forbedring første gang skal medtages med. Det fremgår ikke, hvad der menes med "første gang", eller hvor det skal medtages.

Det fremgår, at anskaffelsesprisen er den reelle omkostning, dog tillagt værdien af eget arbejde. Det er dog op til den enkelte forening, om værdien af eget arbejde kan tillægges. Bruger foreningens ABF's forbedringskatalog er det korrekt, at værdien af eget arbejde kan tillægges. Det er vores anbefaling, at vejledningen uddyber, hvordan eget arbejde kan opgøres - fx som det ses i § 14, stk. 2 i ABF's standardvedtægter, at anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Det bør også fremgå, at værdien af eget arbejde afskrives i samme takt som den forbedring, som arbejdet relaterer sig til.

Der henvises til to muligheder for afskrivning - lineært eller som nedskrivning med fast procentsats (som i udgangspunktet bør være det samme, medmindre den faste procentsats beregnes af restbeløbet i stedet for af anskaffelsesprisen) - og herefter til ophøjelse af ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve. ABF's afskrivningskurve er dog kendetegnet ved, at der netop er tale om en kurve, der ikke er hverken lineær eller nedskrivning med en fast procentsats. Afskrivningskurven er også kendetegnet ved, at forbedringer, der afskrives over 10 år eller mere, bevarer 10 % af værdien, så længe forbedringen er funktionsduelig. For en god ordens skyld bemærkes endvidere, at aftalen om at ophæve ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til branchenorm skete som følge af arbejdsgruppen om "Penge under bordet ved handel med andelsboliger". Arbejdsgruppen blev nedsat af erhvervsministeren efter den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger, og afrapporteret i august 2018.

Situationen, hvor en forbedring er i dårligere stand end forventet er beskrevet, men der kan også være tilfælde, hvor en forbedring er i bedre stand end forventet, og hvor afskrivningen derfor må tilpasses. Det vil



være hensigtsmæssigt at fremhæve i vejledningen, at forbedringer af samme årsag må vurderes ved en konkret, fysisk besigtigelse, og at der altså ikke er tale om skrivebordsafgørelser.

## 11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Det slås fast, at der sjældent gives fradrag eller tillæg for vedligeholdelsesstand. Er udsagnet baseret på udtræk fra andelsboliginform.dk? Det er ABF's opfattelse, at der i praksis fastsættes fradrag for dårlig vedligeholdelsesstand, når der fx er tale om boliger, hvor andelshaveren har røget gennem mange år, og hvor dette væsentligt har påvirket boligens stand.

Der sættes lighedstegn mellem, hvad det vil koste at bringe andelsboligen op i normal stand og udbedringsomkostningerne. Det bør fremhæves, at der som udgangspunkt vil være tale om et skønsmæssigt fastsat fradrag, da udbedringsomkostningerne ofte vil svare til en nystandsættelse, som køber ikke har krav på at få "foræret". Normal stand bør defineres som, hvordan en gennemsnitlig bolig i foreningen ser ud, da normal stand kan være meget forskellig, fx afhængig af ejendommens alder.

Vedrørende ekstraordinær god stand er det beskrevet, at der må tages udgangspunkt i brugsværdien frem for omkostningerne til at bringe boligen i ekstraordinær god stand. Hvis der her menes fx sparet vedligeholdelse for køber, bør dette fremgå, hvis vejledningen på dette punkt skal kunne anvendes i praksis.

En antagelse om, at en situation er sjælden, fordi der ikke findes trykte domme om problemstillingen, kan næppe lægges til grund.

## 12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

### 12.1. Inventar

Det er vores vurdering, at definitionen af særligt tilpasset inventar ikke er retvisende. Der er i højere grad tale om, at inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller at inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede og/eller medføre større efterreparationer.

Vedrørende andre retshandler, altså der ikke drejer sig om inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, er det beskrevet i vejledningen, at prisen formentlig bør fastsættes til markedsprisen. Det er ABF's opfattelse, at der ikke kan være tvivl herom - en pris over værdien i fri handel vil udgøre en overpris. Det er endvidere vores opfattelse, at køber indtil overtagelsesdagen frit skal kunne afvise eller fortryde løse købet eller retshandlen, og at bestyrelsen skal godkende prisen og de øvrige aftalte vilkår, når der overdrages løsøre eller foretages andre retshandler i forbindelse med overdragelsen.

Afsnittet om retshandler, der ikke sker i forbindelser med overdragelsen, er problematisk i forhold til overprissager. Enhver retshandel mellem parterne, der tidsmæssigt ligger i forbindelse med overdragelsen, må antages at ske i forbindelse med overdragelsen. Der bør altså ikke åbnes op for, at parterne indgår særskilte aftaler, da det vil give parterne større mulighed for at aftale penge under bordet, særligt når vejledningen slår fast, at sådanne aftaler ikke må optages på overdragelsesaftalen. Hele afsnittet bør altså skrives om, således at det fremgår, at bestyrelsen bør godkende alle aftaler mellem køber og sælger, der tidsmæssigt indgår i forbindelse med overdragelsesaftalen.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Det vil i øvrigt være hensigtsmæssigt at beskrive, hvordan andre retshandler må behandles, når der er tale om en andel med blandet bolig/erhverv. Vi henviser her til afsnit 3.7.4. i kapitel B i ABF-håndbogen 2025:

*"Der opstår et særligt problem i forhold til blandede bolig- og erhvervsandele i forbindelse med overdragelse og godkendelse af priser. Da der her er tale om en bolig knyttet til andelen, vil lovens prisbestemmelser gælde. Lovens bestemmelser om forbud mod anden retshandel kan imidlertid ifølge praksis ikke håndhæves i forhold til en blandet bolig- og erhvervsandel. Der vil være fastsat en afståelsessum for erhvervet, og det vil virke åbenlyst urimeligt, hvis køber med henvisning til forbuddet mod andre retshandler kan nægte at betale denne. Det påhviler i dette tilfælde bestyrelsen at godkende såvel prisen på andel og forbedringer mv. i boligen som afståelsessummen for erhvervet."*

#### 12.2. Omkostninger ved overdragelsen

Afsnittet kan give anledning til tvivl, om det er tilladt at opkræve køber for udgifter til fx administrators eller foreningens udarbejdelse af overdragelsesaftalen. Det bør her uddybes, at udgifter, der påhviler køber i henhold til foreningens vedtægter eller administrationsaftalen, kan opkræves hos køber. Udgifter, der påhviler sælger i henhold til foreningens vedtægter eller administrationsaftalen, kan derimod ikke aftales afholdt af køber.

### 13. Beregningen af maksimalprisen

Henvisningerne til andre punkter i vejledningen svarer ikke til de korrekte punkter.

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af maksimalprisen også må indeholde særligt tilpasset eller installeret inventar, som det ses i nøgleoplysning Z5 i skemaet om andelsboligsalg. Vi har forståelse for opdelingen henset til ordlyden af § 5, stk. 1 og § 5, stk. 14 i andelsboligforeningsloven, men da køber ikke kan fravælge særligt tilpasset eller installeret inventar, bør det fremgå klart, at det er en del af den lovlige maksimalpris for boligen.

### 14. Sanktioner og håndhævelse

#### 14.1. Ophævelse

Afsnittet håndterer ikke, hvad der skal ske med den betalte boligafgift fra overtagelsesdagen og frem til ophævelsen, men alene, at køber skal betale en form for leje. Vi henviser her til Karnovs note til § 16, stk. 1, som dels beskriver, hvad der skal leveres tilbage, men også at der køber må betale "sædvanlig" leje:

*"Hæver køberen aftalen, kan han kræve tilbagebetaling af kontantudbetaling og senere erlagte ydelser, herunder renter og afdrag samt ydelser til driften af boligfællesskabet, men han må formentlig til gengæld betale sædvanlig leje fra overtagelses- til ophævelsesdagen. Køberen kan endvidere normalt kræve sine handelsomkostninger erstattet (negativ kontraktsinteresse)."*

Køber beskrives som "han" i afsnittet, og vi anbefaler her, at vejledningen holdes i kønsneutrale termer, som det ses i resten af vejledningen.

#### 14.2. Overprissager

Det bemærkes i afsnittet, at ministeriet følger retspraksis tæt i forhold til overprissager. Der er imidlertid flere Højesteretsdomme om overprissager, der ligger efter dommene i 2013, der ikke ses beskrevet, herunder U.2015.498, U.2022.3708 og U.2024.2158. Det er ABF's opfattelse, at dommene bør indarbejdes i vejledningen,

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk





og vi opfordrer i øvrigt til, at problemstillingen om et eventuelt væsentlighedskrav i henholdsvis overprissager og ved forholdsmæssigt afslag gennemgås med større præcision.

#### *14.2.2. Forældelse af handler gennemført før den 1. juli 2018*

I forhold til overskriften bemærkes, at det er ikke handlerne, der forældes, men overpriskravet. Der er flere trykfejl i ordet "galt" ("gjaldt").

Der er en fejl i det illustrative eksempel. Den absolutte forældelsesfrist på 10 år udløber ikke den 1. december 2027, når handlen er gennemført den 1. august 2018.

### **Sammenfattende bemærkninger**

På baggrund af ovenstående bemærkninger, er det ABF's anbefaling, at udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger gennemarbejdes med inddragelse af interessenterne i branchen. ABF indgår meget gerne i en dialog herom, fx ved et møde.

Vi opfordrer desuden til, at udkastet sendes i høring igen, når der foreligger et fornyet udkast.

Med venlig hilsen

**Anne Kristensen**

Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Louise Søndergaard Christensen (LCH@lbf.dk)  
**Titel:** Svar på høring om vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** Svar på høring om vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 22-04-2025 16:21

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Landsbyggefonden har modtaget høringen og kigget på den.

Høringen giver ikke anledning til bemærkninger.

God dag.

Venlig hilsen

Louise Christensen  
Landsbyggefonden

Med venlig hilsen

**Louise Søndergaard Christensen**

Juridisk sagsbehandler  
Juridisk afdeling

Landsbyggefonden  
Studivestryde 50  
1554 København V  
Direkte tlf: +45 3376 2146  
Mobil: +45 2216 1237  
E-mail: LCH@lbf.dk



**LANDSBYGGEFONDEN**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Pia Stubman Kristiansen (psk@ejd.dk)  
**Fra:** Mathias Green (mag@ejd.dk)  
**Titel:** SV: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** SV: Høring om udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 1078087)  
**Sendt:** 22-04-2025 21:04  
**Bilag:** Bemærkninger til høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Hermed følger EjendomDanmarks bemærkninger til høring over vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger. Skulle der i forbindelse med vores bemærkninger, spørgsmål eller lign., er I som altid velkomne til at række ud til os.

Venlig hilsen

**Mathias Green**  
**Politisk seniorkonsulent**  
Public Affairs

T: 93 40 30 08  
E: mag@ejd.dk



EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41 | 1606 København V | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14





**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1066 København K

**22-04-2025**

J.nr. 2024-5849

Politisk Seniorkonsulent  
Mathias Green  
+45 9340 3008  
mag@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger. Nedenfor findes først vore bemærkninger til vejledningen.

### **Bemærkninger til vejledningen enkeltdele**

EjendomDanmark skal påpege følgende konkrete forhold, der er relevante at overveje i relation til vejledningen og dens anvendelse. Vores bemærkninger følger de vejledningen anvendte overskrifter og punktopsætninger:

#### **1.2 Beboelseslejlighed/andelslejlighed**

Det er efter vores opfattelse tale om en god forklaring og afklaring i afsnittet. EjendomDanmark skal det til trods opfordre til, at man blot anvende betegnelsen "andelsbolig", og lade det forklare, at der kan være tale om en lejlighed i en etageejendom, et rækkehus, fritliggende hus m.v. Derved undgår man at skulle omtalte alle andelsboliger som lejligheder.

**Derfor foreslår EjendomDanmark** at vejledningen generelt tilpasses således at der generelt anvendes den bredere betegnelse "andelsbolig" således at det er klart at en sådan kan være både etagebyggeri, rækkehus mv.

#### **2. Maksimalprisbestemmelsen**

Afsnittet angiver en afgrænsning af bestemmelsens anvendelsesområde, og der er fokuseret på sondringen imellem erhverv og beboelse. Der bør efter vores opfattelse også indarbejdes en omtale af en andelsboligforenings lejeboliger. De fleste andelsboligforeninger vil med overvejende sandsynlighed indeholde ind til flere lejeboliger. Sætningen: *"Bestemmelsen finder alene anvendelse for andelsboliger – altså beboelsesenheder i en andelsboligforenings ejendom"* er misvisende, da den netop ikke gælder for alle beboelsesenheder i en andelsboligforening. Det er flere gange i litteraturen omtalt, at bestemmelsen ikke gælder ved overdragelse af en tidligere lejebolig. Derimod gælder der formentlig en begrænsning i de almindelige foreningsretlige grundsætninger, og Graven Nielsen antager, at bestemmelsen gælder analogt.

Da der er tale om en vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, så bør dette væsentlige område med lejeboliger i andelsboligforeningerne omtales i vejledningen.

**Derfor foreslår EjendomDanmark** at afsnittet tilpasses som beskrevet, så det fremgår tydeligt at reglerne finder anvendelse ved overdragelse af beboelsesandele.

#### **Begreber:**

I pkt. 3) er omtalt "tab", men det sædvanlige begreb er "fradrag", hvilket vi vil opfordre til bliver brugt.

Sidste sætning i afsnittet er misvisende: *"Hertil kan tillægges prisen for tilpasset eller installeret inventar, jf. punkt 12."*, fordi det ikke er noget, der "kan tillægges", men er noget som *indgår* og er en del af maksimalprisen (Se også nøgleoplysningsskemaerne). Derudover mangler der et "særligt", som er væsentligt i denne sammenhæng, da det netop kun er når det er særligt tilpasset/installeret, at det skal indgå i overdragelsen. Dette fremgår af punkt 12, men bør også omtales sådan i dette punkt for at undgå forvirring.

**Derfor foreslår EjendomDanmark**, at afsnittet tilpasses så der er overensstemmelse imellem vejledning og øvrige regler på området. Af nøgleoplysningsskemaet fremgår maksimalprisen, som bestående af fire poster: Z3 (Boligens andelsværdi), Z4 (Værdien af individuelle forbedringer i boligen, Z4 (Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand og Z6 Værdien af tilpasset inventar, som kan kræves overtaget

### **3. Værdien i andelsboligforeningens formue**

**Korrektur:** I anden linje er der angivet, at der er tre metoder – men efter lovændringerne er der nu fire.

#### **3.2 Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdiansættelsesmetode.**

Da der nu skal udarbejdes nøgletalsoplysninger som skal indgå i årsregnskabet, og det derved krydses af hvilken metode, der finder anvendelse, så vil det næppe kunne forekomme særlig ofte.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** afsnittet forkortes, således at det i højere grad afspejler omfanget af anvendelsen.

#### **3.3 Nettoformueprincippet**

Sætningen: *"Ved salg af en andel, og opgørelsen af maksimalprisen, fordeles nettoformuen mellem andelshaverne efter andelsboligens fordelingstal."* Står lidt alene, og der savnes en uddybning af, hvad der menes med "fordelingstal", særligt når der i andelsboligforeninger netop ikke sædvanligt er fordelingstal. Fordelingstal er sædvanligvis noget, der benyttes i ejerforeninger.

**EjendomDanmark er af den opfattelse** at ville være bedre at anvende et andet begreb, fx "fordelingsnøgle", herunder en afklaring af at det kan være indskud, kvadratmeter etc.

Der gøres afslutningsvist opmærksom på behandling af renteswaps-aftaler, og der henvises til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning og udtalelse fra marts 2021. I den sammenhæng henledes opmærksomheden også på Indenrigs- og boligministeriets udtalelse af 5. november 2021 (sagsnr. 2021-5705), som ligeledes kunne inddrages.

#### 4. Anskaffelsessummen

**EjendomDanmark vil opfordre til**, at der henvises konkret til relevante bestemmelser i andelsboligforeningsloven, så det mere tydeligt af vejledningen vil fremgå "hvorfor". Fx ABL § 5, stk. 2: *"dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom"*. Her blot som en afslutning på andet afsnit, hvor der kunne tilføjes: " jf. ABL § 5, stk. 2."

##### 4.1 Beregning

Det er en meget begrænset vejledning omkring, hvad der skal forstås ved "købesummen".

**EjendomDanmark skal derfor foreslå** at dette punkt bliver foldet mere ud med yderligere afklaringer og præciseringer. Herunder gerne flere eksempler på, hvad der kan/ikke kan medregnes.

##### 5.1.1 Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Det bemærkes, at der med henvisning til U2013.1076H er angivet, at valuarvurderingen ikke kan anvendes, hvis ejendommens værdi er faldet væsentligt.

##### **Særligt om orienteringspligten og stigning i ejendommens værdi**

I branchen er der efter U2024.2099H kommet et øget fokus på orienteringspligten i ABL § 6c, stk. 1 nr. 4, som bør omtales i vejledningen.

Det bemærkes, at der ikke alene i forbindelse med valuarvurderingerne kan være dette behov, men også efter muligheden for prisindekseret offentlig vurdering, hvorefter man kender stigning af ejendommens værdi allerede omkring 10.-15. november hvert år.

**EjendomDanmark skal derfor foreslå** at det klart uddybes hvordan der i visse situationer kan ske forhold der pålægger bestyrelsen en orienteringspligt over for de øvrige andelshavere, særligt med henvisning til situationer hvor værdien er steget relativt til forrige vurdering.

##### 5.1.2 Forholdet til årsregnskabsloven

Der omtales forhold til årsregnskabsloven og valuarvurdering, men det fremgår ikke klart, hvad der er formålet med afsnittet. Der påpeges flere problemstillinger, som vil kunne få betydning for prisfastsættelsen, særligt det, at valuarvurderingerne ikke kan anvendes i flere år til årsregnskaberne. Der savnes vejledning til løsninger.

Der henvises i sidste afsnit til ændring af valuarvurderingernes gyldighedsperiode, hvilket skete i 2024, og der savnes en henvisning til denne ændring og bemærkningerne, som fremgår af L 111 Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

**EjendomDanmark foreslår derfor, at** afsnittet uddybes således, at det er klart, hvad der er formålet med afsnittet om forholdet til årsregnskabsloven set i relation til prisfastsættelsen. Dertil at der indgår henvisninger til den omtalte lovændring L111

#### **5.2.1. Opgørelse af kursværdien**

Det omtales, at et regnskab til vise "et reelt billede". Der bør stå "et retvisende billede", som er den term, der normalt anvendes i årsregnskaber og generelt i branchen. Se derudover tidligere bemærkning under 3.3 omkring renteswapsaftaler, som ligeledes er omtalt i dette afsnit.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** ordvalget tilpasses, så det afspejler gængs sprogbrug i branchen og praksis.

#### **5.3 Fastholdt vurdering**

Indledningsvist fremgår det, at fastholdelse fremgår af § 5 stk. 2, det er dog af ABL § 5, stk. 3, at denne bestemmelse fremgår.

Der savnes afslutningsvist en tydelig præcisering af, at foreningen kan benytte en fastholdt valuarvurdering uanset, at der senere bliver indhentet ny valuarvurdering, som viser et fald i ejendommens værdi. Dette skal ses modsat pligten til at skulle midtvejs(ned)regulere i situationer, hvor der ikke er en fastholdt vurdering.

Derudover kan der samtidigt rettes en opmærksomhed på ABL § 6c, stk. 1, nr. 4 om orienteringspligt, hvis foreningen har en fastholdt vurdering og modtager en vurdering (valuar eller beregnet prisindekseret offentlig vurdering), som viser en stigning.

**EjendomDanmark foreslår derfor, at** afsnittet uddybes med disse præciseringer og yderligere vejledning.

#### **6. Offentlige ejendomsværdi**

Der er angivet at det fremgår af ABL § 5, stk. 1 litra c – den rette henvisning er efter vores opfattelse ABL § 5, stk. 2, litra c.

Det fremgår af vejledningen at: *"Reglerne blev indført med indførslen af andelsboligloven."* Det er isoleret set fra den udefrakommende positivt med en henvisning til reglernes oprindelse. Dog vil EjendomDanmark foreslå, at der tilføjes en henvisning til hvornår pågældende lovgivning er vedtaget, for fuldstændighedens skyld.

I sidste sætning fremgår: *"Til den offentlige ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på ejendommen, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, jf. punkt 8."* Den korrekte henvisning er § 5, stk. 4.

**EjendomDanmark foreslår derfor** at de pågældende referencer opdateres, så de fremstår korrekt.

## 7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

### 7. 1 Beregning

Der angives to "typer" af ejendomsværdi: "Den indekserede ejendomsværdi" og "Den justerede ejendomsværdi", uden at det forklares eller vejledes nærmere om forskellen på de to begreber. Det kan derfor give en større forvirring end egentlig vejledning. EjendomDanmark vil opfordre til, at det blot forklares og præciseres, at ejendommens værdi altid skal være den i regnskabsperiodens indekserede værdi, dvs. svarende til værdien indekseret pr. i regnskabsperiodens oktober prisindeks. Dette bør suppleres med det eksempel, som angivet at ved regnskabsperioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024 vil være den indekserede værdi pr. oktober 2023, som vil indgå i regnskabet for 2023/24.

Det er vanskeligt at se, hvad formålet er med at introducere et nyt "begreb", som en justeret ejendomsværdi, da det jo for den pågældende forening vel netop er den indekserede ejendomsværdi. Ellers skal det afklares, hvori justeringen foreligger. Se også under punkt 8.3.4.3.

Det omtales, at der kan være en omvurdering, der baserer sig på en ejendomsværdi, der ikke er pr. 1. oktober 2012. **EjendomDanmark foreslår at der** anvises eksempler på, hvornår eller i hvilke tilfælde det kan være sket.

## 8. Forbedringer på ejendommen

Der er under flere af de foregående afsnit henvist til dette punkt og angivet en henvisning til bestemmelsen i ABL, som følgende: *"Til XXXXXXX kan der tillægges værdien af forbedringer på ejendommen, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, jf. punkt 8."* Der er efter vores opfattelse tale om en fejlhenvisning i det den korrekte henvisning er ABL § 5, stk. 4.

**EjendomDanmark foreslår at** den pågældende henvisning opdateres korrekt i alle afsnit.

### 8.1 Afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden.

Indledningsvist vil vi opfordre til at der ikke angives "lejligheden" men "andelsboligen", som bedre inkluderer alle typer af andelsboliger. Dertil også en bemærkning om, at der i flere tæt-lav-andelsboligforeninger kan være tale om forbedringer, som ikke nødvendigvis er "indenfor".

Der nævnes eksemplet med altaner, men i praksis ses lige så ofte udestuer, skure, carporte m.v., som kan være individuelle forbedringer for den enkelte andelsbolig.

Omvendt er der også bygningsdele, som er inde i boligerne, som kan tilhøre andelsboligforeningen, og dermed være en forbedring på ejendommen. Her kan det uddybes, hvordan der skal forholdes med fx. Faldstammer og stigestrenger, individuelle varmforsyninger m.v.

Det sidste afsnit er efter vores opfattelser faktisk forkert i det fremgår at: *"forbedringen tilhører den, som betaler for den"*. Det kan være en generel retningslinje, men det bør ikke være det, der fremgår som vejledning for, hvornår noget er en forbedring på ejendommen eller i boligen. Der er

fra retspraksis flere eksempler på, at betalingen ikke er afgørende. I TBB2023.466Ø var et køkken betalt af et forsikringsselskab og selvrisko var betalt af andelsboligforeningen, hvilket ikke ændrede på at det var en individuel forbedring, som andelshaveren kunne få betaling for ved senere overdragelse.

**EjendomDanmark foreslår derfor** at afsnittet uddybes og tilpasses så der forholdes mere konkret til om forbedringer er udført på ejendommen for andelsboligforeningens foranstaltning og beslutning, eller det tilhører en andelshaver.

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

Afsnittet fremstår efter vores vurdering mangelfuldt i det der savnes en vejledning på, det sidste afsnit, som blot nævner problemstillingen omkring varighed af forbedringerne.

**EjendomDanmark foreslår derfor** at afsnittet uddybes yderligere.

##### **8.3.4.3 Særligt for så vidt angår den indekserede offentlige ejendomsværdi.**

Her nævnes igen værdien som justeret – og ikke blot som indekseret. Det fremgår ikke klart, hvad der skal forstås ved ”justeret i henhold til udviklingen af nettoprisindekset” fremfor ”indekseret efter nettoprisindekset”. Det giver anledning til forvirring af, om der er tale om to forskellige opgørelsesmetoder, som ikke er yderligere forklaret. Tilsyneladende er der tale om samme metode, men med forskellige regnskabsskæringer. Forskellen kan opstå ved, at en forening, der har skævt regnskabsår vil kunne tillægge forbedringer til den indekserede værdi pr. oktober 2023, som er udført i perioden efter 1. oktober 2023 frem til regnskabsskæring.

**EjendomDanmark skal opfordre til at** der anvendes et konsekvent sprogbrug, da det giver anledning til forvirring mere end det vejleder. Det vil være en hjælp, at der tydeligt står at forbedringerne ikke skal/må indekseres.

## **9. Særregler**

### **9. Byfornyede og sanerede ejendomme.**

**EjendomDanmark skal helt overordnet foreslå at** dette afsnit uddybes på flere punkter. For en lang række andelsboligforeninger, er netop dette svært at håndtere i praksis, hvorfor en klar og præcis vejledning er et godt værktøj til at understøtte foreningerne og deres administratorer. Særligt forslår vi at følgende uddybes:

Emnet ”andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte” er meget kortfattet, og et område, hvor der ofte efterspørges klare retningslinjer og vejledning. Det kan med fordel uddybes.

Desuden er der et stort ønske om, at emnet omkring hvornår og hvordan andelshaver og/eller andelsboligforening skal forholde sig i forhold til lovlig andelsværdi forud for et byfornyelsesprojekt, uddybes, forklares og afklares.



Det skal i den sammenhæng peges på de situationer, hvor der ydes kontante tilskud og ikke som støtte via lån, er et område hvor der er behov for uddybning. Desuden situationer, hvor der ydes støtte/tilskud til andelshavers forandringer/forbedringer, som fx badeværelser, men hvor forpligtelsen påhviler andelsboligforeningen fx via deklarationer. Der mangler vejledning omkring disse situationer i forhold til blandt andet prisfastsættelsen.

Vi vil også henlede opmærksomheden på de vejledende udtalelser fra Erhvervsstyrelsen til bestemmelserne, som foreligger fra marts 2017, da de ikke fremgår af vejledningen, og efter vores opfattelse burde fremgå.

## **10. Forbedringer i beboelseslejligheden**

Se venligt det anførte under punkt. 8.1 angående lejligheden og afgrænsning, da det samme fremgår under dette punkt.

### **10.1 Definition**

Der introduceres et nyt begreb "fælles forbedringer", som ikke er almindeligt anvendt i praksis, hvor man blot angiver forbedringer på ejendommen.

Det sidste afsnit skaber undren, da det må være tydeligt, at værdien er fastsat for høj, hvis den er mangelfuld, herunder ulovlig.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** der ikke introduceres et nyt begreb men at dette slettes.

### **10.2 Opgørelsen**

Nederst på første side af dette afsnit introduceres endnu et nyt begreb "Måling", som ikke er almindeligt kendt eller benyttet i branchen, og det kan medføre en uheldig forvirring om metode og begreb. Det sædvanlige er at tale om værdiforringelse eller "afskrivning", hvilket vi opfordrer til anvendes i vejledningen, da det er almindeligt kendt i branchen. Loven angiver det på samme vis i § 5 stk. 13: "*med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.*"

I næstsidste afsnit gives der eksempler på om, der skal afskrives "lineært" eller "med en fast procentdel" – det er rent matematisk det samme. Det fremgår ikke klart om det med procentsatser er tænkt, som ABF's kurve, men det er netop ikke en fast procentsats, men forskellige procenter fra år til år. Det kunne også være en idé at forklare eller beskrive kurverne, så det fremgår mere tydeligt.

Det er vores opfattelse, at der bør fremgå yderligere omkring værdifastsættelse af eget arbejde, som bør uddybes med afklaringer af fastsættelsestidspunkt, timepris etc.

Endvidere omtales der ikke de situationer, hvor forbedringer er i bedre stand end sædvanligt, som kan give mulighed for at der ikke nedskrives/afskrives helt så meget som de vejledende satser.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** afsnittet i sin helhed gennemskrives med henblik på at gøre det mere tydeligt, hvad der skal forstås.

## **11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand**

I EjendomDanmarks opfattelser savnes der argumentation for ministeriets påstand om, at punktet sjældent anvendes i praksis. Det, at der kun findes få afgørelser omkring emnet, er næppe et argument for at det ikke sker i praksis.

Det er vores opfattelse, at der i praksis ses nedslag for manglende eller dårlig vedligeholdelse, småfejl etc. i forbindelse med vurderingsrapporter af andelsboliger.

**EjendomDanmark foreslår derfor** at disse afsnit enten underbygges af konkret empiri, eller alternativt udgår, da det reelt er udokumenteret.

## **12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen**

### **12.1 Inventar**

Punktet omkring særligt tilpasset inventar er et punkt, der ofte kan give anledning til udfordringer i praksis, og derfor bør der i vejledningen bliver givet endnu flere eksempler og uddybning på, hvad der skal forstås ved disse begreber. Herunder særligt henset til hårde hvidevarer, og de forskelle der kan være ved om det er plug-in eller kræver særlig autorisation at installere.

### **12.2 Omkostninger ved overdragelsen**

Det punkt er meget kortfattet i vejledning, og det kunne efter EjendomDanmarks opfattelse give stor værdi, hvis det blev uddybet, hvad der er muligt at aftale. Herunder særligt henset til, at der kan være omkostninger for både køber og sælger ved udarbejdelse af overdragelsesaftalen.

Det må meget gerne uddybes hvilke omkostninger, der i sammenhæng med en overdragelse *kan* betales af køber eller af køber og sælger. Der tænkes her særligt på vurderingshonorarer, udgifter til udarbejdelse af aftalen, el- og vvs-tjek m.v.

**EjendomDanmark foreslår at** afsnittet om både inventar og om omkostninger ved overdragelse uddybes yderligere.

## **14. Sanktioner og håndhævelse**

### **14.1 Ophævelse**

Det fremgår ikke at boligafgiften skal tilbagebetales i forbindelse med at køber hæve handlen. Dette vil EjendomDanmark foreslå tilføjet til afsnittet.

#### **14.2.2 Forældelse af handler gennemført før den 1. juli 2018.**

Der er det sidste afsnit angivet nogle datoer, som dog ikke helt stemmer i eksemplet (1. december 2027). De bør tilpasses, så datoer og frister stemmer.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** afsnittet rettes.

#### **14.2.1 Forældelses af handler gennemført efter den 1. juli 2018.**

Det er fint med henvisning til forældelseslovens regler, men en kort forklaring eller uddybning, kunne give god værdi, som vejledning for andelsboligforeningerne, så der kommer direkte kendskab til, hvordan reglerne er lige p.t.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** afsnittet uddybes yderligere

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green  
Politisk Seniorkonsulent

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Brødsgaard (jbr@fsr.dk)  
**Fra:** Tina Solem (tso@fsr.dk)  
**Titel:** Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**Sendt:** 25-06-2025 10:00  
**Bilag:** H204-25\_Supplerende høring\_Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger\_250625.pdf;

**Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm**

Vi sender hermed FSR – danske revisorerers høringssvar.

**Venlig hilsen**

**Tina Solem**  
Centerkoordinator

M. [+4541870857](tel:+4541870857)  
D. [+4572255730](tel:+4572255730)  
E. [tso@fsr.dk](mailto:tso@fsr.dk)

**FSR–danske revisorer**

Børsgade 4, 4. sal  
1215 København K  
+45 7225 5703  
CVR-nr: 55097216

[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

DANSKE  
REVISORER  


**DET STORE REGNSKAB**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm  
Pr. mail til: [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

25. juni 2025

## Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Tak for muligheden for at kommentere på det nye udkast.

Vi værdsætter, at ministeriet har indarbejdet mange af de bemærkninger og forslag, som fremkom ved høringen af det første udkast, og bifalder, at ministeriet giver mulighed for en supplerende høring af et omskrevet udkast.

Vores bemærkninger og forslag til det nye udkast fremgår i kronologisk rækkefølge nedenfor. Vi har ikke foretaget en prioritering af de nævnte forholds væsentlighed.

### 3.1.

"Hvis andelsboligforeningen skal have mulighed for at begrænse værdien af de enkelte andelsboliger til under den værdi, der er højst muligt i henhold til den metode, som andelsboligforeningen har valgt, skal dette fremgå af vedtægterne..."

Gælder dette også for foreningens brug af forskellige reserver i årsregnskabet, der reducerer andelsværdien generelt?

### 3.3.

"... almindelige regnskabsmæssige regler finder anvendelse for opgørelse af disse aktiver og passiver."

Det bør fremgå, at det er reglerne i årsregnskabsloven, der finder anvendelse.

"Der henvises i den forbindelse til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning ..."

Vejledningen gengiver med kursivt afsnit fra Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning og udtalelse, men der mangler en væsentlig information, som bør fremgå af vejledningen: Ved opgørelse af andelsværdien skal en renteswap medtages til 0 kr., når foreningens ejendom måles til anskaffelsespris.

### 4.

Vejledningen indeholder ikke en beskrivelse af stiftelsessituationen, og hvilke stiftelsesomkostninger der kan medgå til anskaffessummen. Vejledningen omtaler heller ikke noget om lånoptagelse ved stiftelsen eller vedligeholdelse aftalt på

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal  
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295



stiftelsestidspunktet. Vi har noteret os punkt 4 i høringsnotatet, hvor det fremgår, at ministeriet har givet den vejledning, der er mulig på nuværende tidspunkt. Er det et udtryk for, at retspraksis er uafklaret på området? Det bør i så fald nævnes i notatet.

#### 4.1.

"jf. punkt 8."

Skriv i stedet "jf. vejledningens afsnit 8", så det er tydeligere for læseren, at relevant information om forbedringer på ejendommen kan ses i afsnit 8.

#### 5.

"jf. punkt 8."

Skriv i stedet "jf. vejledningens afsnit 8", så det er tydeligere for læseren, at relevant information om forbedringer på ejendommen kan ses i afsnit 8.

##### 5.1.1.

"... konstaterer, at ejendommens værdi er faldet væsentligt, kan valuarvurderingen dog ikke længere lægges til grund..."

Vejledningen bør også omtale, hvad der gælder, hvis ejendommens værdi i stedet er steget væsentligt.

##### 5.1.2.

"... såfremt der ikke var sket ændring i de væsentlige parametre for vurderingen, ville vurderingen kunne anvendes i det efterfølgende regnskabsår..."

Vejledningen bør omtale, at foreningens ledelse skal kunne dokumentere, at der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre.

##### 5.2.1.

"Uanset om ejendommen er belånt med realkreditlån eller indekslån, skal indregningen ske til kursværdien."

Sætningen kan misforstås, som om det er ejendommen, der skal indregnes til kursværdi. Sætningen bør derfor omformuleres.

#### 5.3.

"Hvis andelsboligforeningen på et tidspunkt vælger at lade ejendommen værdifastsætte på baggrund af en af de andre værdiansættelsesmetoder (end en ny valuarvurdering), kan andelsboligforeningen ikke senere gå tilbage til den fastholdte vurdering."

Teksten i parenteser bør ændres til: "(eller en ny valuarvurdering)". Dermed er der også bedre sammenhæng til andet afsnit i afsnit 5.3.

#### 6.

"jf. punkt 8."

Skriv i stedet "jf. vejledningens afsnit 8", så det er tydeligere for læseren, at relevant information om forbedringer på ejendommen kan ses i afsnit 8.

## 7.

"jf. punkt 8."

Skriv i stedet "jf. vejledningens afsnit 8", så det er tydeligere for læseren, at relevant information om forbedringer på ejendommen kan ses i afsnit 8.

### 7.1.

I formlerne for beregning af ejendomsværdi står i nævneren: "indeks november 2012". I lovbemærkningerne til lov nr. 330 af 9.4.2024 blev beregningerne ikke foretaget fra november 2012, men fra og med oktober 2012. Er det en tilsigtet ændring, at der i vejledningen står "november" nævneren?

## 8.

Vejledningens afsnit 8 omtaler forbedringer. I praksis er det ofte kompliceret at opgøre værdien af forbedringer, herunder enkeltarbejdernes tilførte merhandelsværdi, og vejledningen afklarer ikke, hvordan man opgør merhandelsværdien i de forskellige situationer.

"Udgangspunktet for værdiansættelsen er derfor forskelligt, hvilket samtidig medfører, at der er en forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring."

Vi er ikke uenige i udsagnet, men ser en række praktiske udfordringer for foreninger, der skifter princip for opgørelse af andelsværdien. Stiller det krav om flere forskellige typer af anlægskartoteker, som foreningerne skal administrere?

### 8.3.

Vi synes ikke, det fremgår tydeligt af afsnit 8.3. og efterfølgende afsnit, om forbedringer foretaget i perioden 2012 - 2020 kan tillægges den offentlige vurdering. Der står følgende i afsnit 8.3.2, som dog ikke giver noget svar:

"Tidligere var praksis således, at når der forelå en ny ejendomsværdi, ophørte muligheden for at tillægge forbedringsværdien til ejendommens værdi, for så vidt angår forbedringer der er udført før udsendelsen af den nye ejendomsværdi. Den praksis er historisk, da Skatteforvaltningen ikke længere udsender ejendomsværdier for andelsbolig-ejendomme. Spørgsmålet er dog, hvorledes sådanne forbedringer skal behandles i de efterfølgende år, jf. punkt 8.3.4."

#### 8.3.1.

"Til vurderingen kan andelsboligforeningen tillægge en forbedringsværdi for altanerne."

Vejledningen bør præcisere, at "forbedringsværdi" skal forstås som handelsværdien af forbedringerne og ikke blot kostprisen.

#### 8.3.2.

"Forbedringsarbejder er derimod de arbejder, som tilfører ejendommen en værdi ud over, hvad Skatteforvaltningen må formodes at have taget udgangspunkt i ved den offentlige vurdering."

Det kræver, at vi kender ejendommens vedligeholdelsesstand pr. 1/10 2012 (om den er over eller under middel), for at kunne vurdere, om der kan tillægges en forbedring til den offentlige vurdering, eller om der er tale om et genopretningsarbejde. Det er jo ikke muligt i den virkelige verden.

#### 8.3.4.

Afsnit 8.3.4. og efterfølgende afsnit omtaler af- og nedskrivninger. Ud fra en praktisk synsvinkel kunne det være hensigtsmæssigt med nogle skematiske retningslinjer for, hvordan afskrivningen/nedskrivningen af forbedringen skal foretages. Det kunne fx være i stil med ABF's forbedringskatalog i ABF-håndbogen.

#### Afsluttende bemærkninger

Der er en del slåfejl, dobbelte ord mv. i udkastet, som vi antager bliver fanget i korrektoren, inden vejledningen offentliggøres.

Det vil øge læserens overblik og dermed vejledningens praktiske anvendelighed, hvis vejledningen forsynes med en indholdsfortegnelse.

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe for revision og regnskabsaflægelse hos andelsboligforeninger.

Med venlig hilsen

Jan Brødsgaard  
Chefkonsulent



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Pia Stubman Kristiansen (psk@ejd.dk)  
**Fra:** Mathias Green (mag@ejd.dk)  
**Titel:** SV: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** SV: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 18923918)  
**Sendt:** 25-06-2025 10:35  
**Bilag:** Bemærkninger til 2. høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune og resten af Social og Boligministeriet

På vegne af EjendomDanmark takker vi for det fremsendte, og for det reviderede udkast til bekendtgørelse.

I forlængelse heraf fremsender jeg her vores supplerende bemærkninger til høringen. Skulle der i den forbindelse være spørgsmål eller bemærkninger til vores høringssvar, så er I som altid velkomne til at række ud til os.

Venlig hilsen

**Mathias Green**  
**Politisk seniorkonsulent**  
Public Affairs

T: 93 40 30 08  
E: mag@ejd.dk



EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41 | 1606 København V | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>  
**Sendt:** 11. juni 2025 10:05  
**Til:** Jan Brødsgaard <jbr@fsr.dk>; Tina Solem <tso@fsr.dk>; Jan Hansen <jh@abf-rep.dk>; Anne Kristensen <ak@abf-rep.dk>; Mathias Green <mag@ejd.dk>; Pia Stubman Kristiansen <psk@ejd.dk>  
**Emne:** Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 18923918)

Kære EjendomDanmark, Danske Revisorer (FSR) og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Idet Social- og Boligministeriet har modtaget en række forslag til præciseringer af udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger fra jer, har ministeriet udarbejdet et nyt udkast til vejledningen.

Dette nye udkast fremsendes hermed i supplerende høring.

Ministeriets stillingtagen til de fremsendte høringssvar fremgår af udkastet til høringsnotat, der også vedhæftes.

Såfremt I måtte have yderligere bemærkninger til vejledningen, imødeses disse modtaget senest **torsdag den 25. juni 2025, kl. 12.00**.

Såfremt I måtte have spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen  
**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1066 København K

**25-06-2025**

J.nr. 2024-5849

Politisk Seniorkonsulent  
Mathias Green  
+45 9340 3008  
mag@ejd.dk

## Bemærkninger til supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til den supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

Indledningsvist bemærker vi, at flere af de tidligere kommentarer som EjendomDanmark havde afgivet i forbindelse med den første høringsrunde er blevet indarbejdet i vejledningen, hvilket vi mener har præciseret og styrket vejledningen. I tillæg hertil vil EjendomDanmark gerne kvittere og rose for at Social- og Boligministeriet, har medtaget vores bemærkninger og tilpasset udkastet på baggrund heraf.

Nedenfor følger vores bemærkninger til den supplerende høring. Indledningsvist har vi enkelte overordnede bemærkninger, hvorefter der følger konkrete bemærkninger til enkelte af vejledningens afsnit.

### **Overordnede bemærkninger**

Helt overordnet finder EjendomDanmark det positivt, at der er sket flere tilpasninger og præciseringer, som har medført ensartethed omkring benævnelser og termer inden for området.

Vi bemærker dog, at vejledningen fortsat flere steder bruger benævnelsen "andelslejlighed", og vi vil igen påpege muligheden for at tilrette det til "andelsbolig", som efter vores opfattelse omfatter alle typer af andelsboligforeninger og andelsboliger i hele landet. Det til trods er det fortsat vores opfattelse at den indledende definition af hvad der forstås ved en "andelsbolig", en fin præcisering at have med som en del af vejledningen, da det sikre at det er forklaret og tydeligt, at en andelsbolig kan være en lejlighed i en etageejendom, et rækkehus, fritliggende hus m.v.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** vejledningen tilpasses så der gennemgående anvendes termen "andelsbolig" frem for "andelslejlighed"

## **Bemærkninger til forslagets enkeltafsnit**

### **Punkt 3.3 Nettoformueprincippet**

Under punktet "3.3 Nettoformueprincippet" vil vi gentage, at det er EjendomDanmarks opfattelse, at ordet "fordelingstal" er uhensigtsmæssigt og med fordel kan ændres til "fordelingsnøgle", og gerne præciseres med en forklaring om, at fordeling typisk sker i henhold til indskud eller kvadratmeter.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** vejledningen tilpasses så termen "fordelingsnøgle" anvendes frem for "fordelingstal"

### **Punkt 5.1.1 Valuarvurderingens gyldighedsperiode**

Med henvisning til U2013.1076H fremgår det, at valuarvurderingen ikke kan anvendes, hvis ejendommens værdi er faldet væsentligt. I forlængelse heraf, er det EjendomDanmarks opfattelse at vejledningen med fordel kunne tilpasses med et punkt eller en passus der klarlægger hvornår der er tale om *væsentlighed*. Uanset at endelig afklaring må ske via retspraksis, så viser tidligere praksis fra de to højesteretsdomme i 2013, at 13 % og 18 % var væsentlige fald, og en utrykt byretsafgørelse har peget på at 8 % var væsentligt.

EjendomDanmark har tidligere opfordret til et yderligere afsnit, som omhandler situationen, hvor der i perioden indhentes en ny vurdering, som viser en (væsentlig) højere værdi. Henset til den længere gyldighedsperiode vil det oftere kunne ske i fremtiden, og bør med fordel omtales i vejledningen. Herunder vejledning om orienteringspligt. Blandt andelsboligforeningerne er der efter U2024.2099H kommet et øget fokus på orienteringspligten i ABL § 6c, stk. 1 nr. 4, som bør omtales i vejledningen.

**EjendomDanmark foreslår derfor at** vejledningen tilpasses med et kort afsnit der præciserer hvornår et fald i værdien skal anses for væsentligt, således at valuarvurderingen skal tilsidesættes.

### **Angående pkt. 5.1.2 Forholdet til årsregnskabsloven**

Der savnes en passus om, at hvis der indhentes en ny valuarvurdering til brug for opgørelse af dagsværdien i årsregnskabet, så vil gamle valuarvurdering ikke længere kunne benyttes, på trods af gyldighedsperioden på 42 måneder, da der så er indtruffet nye forhold.

Det fremgår af høringsnotatet, at ministeriet har tilrettet vejledningens punkt 7.1 for så vidt angår "justeret og "indekseret" ejendomsværdi. Dog fremgår begge fortsat af regneeksemplerne, samt af teksten i sidste afsnit under punktet. Vi er fortsat af den opfattelse, at det bør fremgå som "indekserede". Dette gælder endvidere punkt 8.3.4.2, hvor indekseringen også omtales som "justering"

### **Angående Afsnit 9. Særregler**

EjendomDanmark konstaterer, at bemærkningerne til punkt "9. Særregler", herunder særligt området om byfornyede ejendomme ikke er omtalt i høringsnotatet eller ændret. Vi skal derfor igen fremhæve at der i branchen er et ønske om uddybning og vejledning på området, som i praksis giver store udfordringer.

**EjendomDanmark skal helt overordnet foreslå at** afsnittet uddybes på flere punkter. For en lang række andelsboligforeninger, er netop dette svært at håndtere i praksis, hvorfor en klar og præcis vejledning er et godt værktøj til at understøtte foreningerne og deres administratorer. Særligt foreslår vi at følgende uddybes:

Emnet "andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte" er meget kortfattet, og er et område, hvor der ofte efterspørges klare retningslinjer og vejledning. Det kan derfor med fordel uddybes.

Derudover foreslår vi, at emnet omkring hvornår og hvordan andelshaver og/eller andelsboligforening skal forholde sig i forhold til lovlig andelsværdi forud for et byfornyelsesprojekt, uddybes og afklares yderligere.

I den sammenhæng skal vi pege på de situationer, hvor der ydes kontante tilskud og ikke som støtte via lån, som et område hvor der er behov for uddybning. Hertil kommer situationer, hvor der ydes støtte/tilskud til andelshavers forandringer/forbedringer, som fx badeværelser, men hvor forpligtelsen påhviler andelsboligforeningen fx via deklarationer. Der mangler vejledning omkring disse situationer i forhold til prisfastsættelsen.

Et eksempel på en sådan situation kunne være at der kræves etablering af toilet/bad i andelsboliger, som fx støttes med fx 75.000 kr. pr. bolig for, at foreningen kan opnå støtte til et projekt omkring klimaskærmen. I de konkrete situationer er det et krav, at der udføres, arbejde i boligerne, for at der kan modtages støtte til et foreningsprojekt. Dertil gives støtten til den enkelte andelshaver, hvorimod deklaration påhviler foreningen og lyses på ejendommen.

**Derfor foreslår EjendomDanmark** at der vejledningen som helhed udvides med en vejledning til håndtering i forhold til prisfastsættelsen dels af den enkelte bolig, dels i forhold til deklarationen, som er lyst på ejendommen.

I EjendomDanmark håber vi, at disse supplerende bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green  
Politisk Seniorrådgiver

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Hansen (jh@abf-rep.dk)  
**Fra:** Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)  
**Titel:** SV: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger  
**E-mailtitel:** SV: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 18923918)  
**Sendt:** 25-06-2025 11:33  
**Bilag:** ABF's andet høringssvar om vejledning om prisfastsættelsesbestemmelser i ABL.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Tak for modtagelsen af det fornyede udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, som er sendt i supplerende høring. Se venligst vedhæftede høringssvar.

Venlig hilsen

**Anne Kristensen**  
Juridisk chef



[ak@abf-rep.dk](mailto:ak@abf-rep.dk)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V  
M: [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk) / T: 33 86 28 30 / W: [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>  
**Sendt:** 11. juni 2025 10:05  
**Til:** Jan Brødsgaard <jbr@fsr.dk>; Tina Solem <tso@fsr.dk>; Jan Hansen <jh@abf-rep.dk>; Anne Kristensen <ak@abf-rep.dk>; Mathias Green <mag@ejd.dk>; Pia Stubman Kristiansen <psk@ejd.dk>  
**Emne:** Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger (SM Id nr.: 18923918)

Kære EjendomDanmark, Danske Revisorer (FSR) og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Idet Social- og Boligministeriet har modtaget en række forslag til præciseringer af udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger fra jer, har ministeriet udarbejdet et nyt udkast til vejledningen.

Dette nye udkast fremsendes hermed i supplerende høring.

Ministeriets stillingtagen til de fremsendte høringssvar fremgår af udkastet til høringsnotat, der også vedhæftes.

Såfremt I måtte have yderligere bemærkninger til vejledningen, imødeses disse modtaget senest **torsdag den 25. juni 2025, kl. 12.00**.

Såfremt I måtte have spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen  
**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22

1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Social- og Boligministeriet  
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm  
[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

København, den 25. juni 2025

## Sagsnr. 2024 - 5849: Supplerende høring over udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Tak for modtagelsen af det fornyede udkast til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger, som er sendt i supplerende høring.

ABF havde omfattende bemærkninger til udkastet, der blev sendt i høring i perioden fra 4. marts til 22. april 2025. ABF har gennemgået høringsnotatet og det reviderede udkast, og har konstateret, at langt størstedelen af vores bemærkninger og forslag til udkastet ikke er adresseret i hverken høringsnotat eller udkast.

Vi finder det stærkt kritisabelt, at ministeriet i så lav grad forholder sig til den omfattende kritik, der er fremsat af udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger. Vejledningen har været mange år undervejs, og vi har imødeset en erstatning for prisfastsættelsescirkulæret fra 1986 efter de mellemliggende års retspraksis og ændringer af loven. Vi skal derfor gentage vores opfordring fra høringssvar af 22. april 2025 om, at udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger gennemarbejdes med inddragelse af interessenterne i branchen, og at dette sker ved dialog, fx ved et møde.

Neden for genfremsættes de bemærkninger, som ministeriet ikke har taget højde for i det nye udkast til vejledning, ligesom der fremsættes yderligere bemærkninger i forhold til ændringer, der er foretaget efter første udkast.

### Generelt

Der er en del subjektive bemærkninger i vejledningen, fx om hvad der må forventes at ske i fremtiden. Der er også en del henvisninger til ukonkrete diskussioner, "det har tidligere været problematiseret" og lignende. Det er ABF's opfattelse, at disse betragtninger ikke bør medtages i vejledningen, som bør holde sig til det faktuelle.

Dokumentet er fortsat ikke tilstrækkeligt korrekturlæst, både i forhold til sprog, stavning og tegnsætning.

### Vejledningens overskrift og indledning

Det er ABF's anbefaling, at vejledningen gives en overskrift, der ikke ligger så tæt op ad "Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris)". Det kunne fx være

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
Tlf. 33 86 28 30

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)





"Vejledning om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", i lighed med navnet på cirkulæret fra 1986.

I sidste afsnit står der nr. to gange før cirkulærets navn ("nr. nr."), ligesom der er en trykfejl i "Vejledningen baseres sig på...".

## Afsnit 1. Anvendelsesområde

### 1.3. Andelsboligforeningens vedtægter

I sidste afsnit beskrives en situation, der ikke er almindeligt forekommende, altså at andelsboligforeningen har fastsat værdiansættelsesmetode i vedtægterne. ABF ser rigtig mange af vores medlemsforeningers vedtægter, og det hører dels til sjældenhederne, at der er taget stilling til en konkret værdiansættelsesmetode i vedtægterne, og dels er det vores opfattelse, at det ikke nødvendigvis er muligt at ændre et sådant valg med det flertal, der normalt kræves for at ændre vedtægterne. Når der er valgt værdiansættelsesmetode i vedtægterne, er der ofte samtidig tale om, andelshaverne har en vedtægtsbestemt ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris for andelen, og vi kan ikke afvise, at det kan være en velerhvervet rettighed for andelshaverne, som de ikke kan fratages uden enstemmighed. Det er ABF's anbefaling, at afsnittet udgår fra vejledningen.

## Afsnit 3. Værdien i andelsboligforeningens formue

I litra b er der en trykfejl, hvor der står "kontakt" i stedet for "kontant".

I sidste afsnit om, at reglerne giver andelsboligforeninger mulighed for at ændre metode fra år til år, bør det tilføjes, at beslutning herom skal træffes med respekt af andelsboligforeningslovens § 7 i. Heraf følger, at der ikke på en andelsboligforenings generalforsamling må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at påføre en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Det er ABF's vurdering, at det kan være tilfældet, hvor foreningen uden saglig grund skifter værdiansættelsesprincip til skade for andelshavere, der har købt en andel til en højere pris.

### 3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

I det fornyede udkast er der tilføjet en parentes efter afsnittet om situationen, hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode. Bemærkningen om væsentlige ikke-driftsafledte ændringer ses ikke at have relevans for værdiansættelsesmetoden, men alene for den vedtagne andelsværdi. Vi mener derfor, at parentesen skal slettes igen.

Som beskrevet ovenfor under afsnit 1.3. om andelsboligforeningens vedtægter, er det ikke sædvanligt forekommende, at værdiansættelsesmetoden fremgår af vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at formuleringen af afsnittet er uheldig. Fx vil andelskronen ikke svare til boligens andel af værdifastsættelsen for ejendommen med tillæg af forbedringer, da der her ikke tages højde for gælden.

Det er vores opfattelse, at en generalforsamling kan træffe beslutning om henlæggelser, der ikke beregnes andelsværdi af, uanset om dette fremgår af vedtægterne. Omvendt skal det fremgå af vedtægterne, hvis generalforsamlingen ikke kan beslutte at foretage henlæggelser. Altså fx en ordlyd om, at andelshaverne har ret til at kunne beregne sig den højst lovlige pris.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



### 3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdifastsættelsesmetode

Det er vores opfattelse, at der er tale om en så sjælden problemstilling, at den ikke bør medtages i vejledningen - særligt da der også er tale om en situation, der er vedtægtsstridig. Ministeriet tilkendegiver også i sidste afsnit, at situationen hører til sjældenhederne. Under coronakrisen havde vi den situation, at mange foreninger måtte udskyde deres generalforsamlinger, herunder godkendelsen af regnskabet og andelsværdiberegningen. Det forekommer ikke som et rimeligt resultat, at sælger i en sådan situation selv skulle kunne vælge værdiansættelsesprincip, også selvom det vil høre til sjældenhederne, at der ikke er skabt en kutyme i foreningen. Her må i stedet aftales en reguleringsklausul, så det fortsat er generalforsamlingen, der fastsætter andelskronen.

I næstsidste afsnit er der en trykfejl, hvor der står "kontakt" i stedet for "kontant".

### 3.3. Nettoformueprincippet

Placeringen af teksten om renteswapaftaler virker ikke naturlig i sammenhængen. Endvidere er det vores opfattelse, at da afsnittet i øvrigt handler om reglerne i andelsboligforeningsloven (hvilket i det fornyede udkast er fremhævet i indledningen), bør der henvises til vejledende udtalelse om renteswapaftaler i andelsboligforeninger af 5. november 2021 udarbejdet af det daværende Indenrigs- og Boligministerium, og ikke til Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021, som omhandler værdiansættelsen i *balancen*.

Vi mener i øvrigt, at vejledningen også bør indeholde afsnit om, hvorvidt værdien af renteswapaftaler skal medtages i andelsværdiberegningen afhængig af den valgte vurderingsmetode.

## 4. Anskaffelsessummen

### 4.1. Beregning

Det er vores opfattelse, at vejledningen begrænser muligheden for at tillægge omkostninger uden belæg herfor i lovgivning og praksis, når det slås fast, at omkostninger, der kan henføres til andelsboligforeningens optagelse af lån ikke kan medtages. Der henvises ikke til kilder i afsnittet. Der foreligger en vejledende udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, der udtaler, at kurstab antageligt ikke kan medregnes, men der tages ikke stilling til øvrige omkostninger i forbindelse med andelsboligforeningens optagelse af lån. Uanset, at der er taget forbehold for domstolsafgørelse, mener vi, at antagelsen bør slettes.

Der er ikke fuldt ud konsekvensrettet i forhold til brug af anskaffelsespris/anskaffelsessum.

### 4.2. Gældsposter

Behandlingen af renteswapaftaler ved brug af anskaffelsesprisen bør fremgå af afsnittet, ligesom det ses under øvrige værdiansættelsesmetoder.

## 5. Valuarvurdering

### 5.1. Vurderingen

Vi mener, at det bør fremgå, at det er Dansk Ejendomsrådgiverforenings branchenorm, der skal benyttes i henhold til bekendtgørelsen.

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



#### 5.1.1. Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Det er vores anbefaling, at det uddybes i vejledningen, hvorfor en gyldighedsperiode på 42 måneder betyder, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering tre år i træk. Vi henviser til forklaringen i DE's vejledning til branchenormen.

#### 5.1.2. Forholdet til årsregnskabsloven

Problemstillingen om dagsværdi i årsregnskabs balance i relation til andelsboligforeningslovens regler om fastfrysning i § 5, stk. 3 og den forlængede gyldighed i § 5, stk. 2, litra b er beskrevet ganske kortfattet i dette afsnit, men fylder meget i praksis hos revisorer, administratorer og andelsboligforeninger. Det er vores anbefaling, at problemstillingen uddybes yderligere, herunder med muligheden for at gå tilbage til kostpris i tilfælde af, at en forening bruger dagsværdi og ønsker at benytte en valuarvurdering i tre år i træk. Vi henviser til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning til andelsboligforeninger fra december 2021, samt til lovbemærkningerne til L 111 om ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper.

Der er en trykfejl i "valuarvurderingen" ("valurvurderingen").

#### 5.2.1. Opgørelsen af kursværdien

Der er en trykfejl i "Boligstyrelsens" ("Boligstyrelens").

Der bør i afsnittet om optagelse af gæld med en kursværdi over 100 henvises til regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger, hvoraf det fremgår, at andelsboligforeninger, som har indgået aftale om mulighed for førtidsindfrielse af lånet (konvertible lån) til maksimalt kurs 100, højst skal opgøre gælden til kurs 100 i årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at der ikke i den forbindelse bør spekuleres om illusoriske handler eller manglende retspraksis. Det vil lette læsningen af afsnittet, hvis det klargøres, hvordan henholdsvis konvertible og inkonvertible lån skal optages i regnskabet, når kursen er over 100.

#### 5.3. Fastholdt vurdering

I afsnittet om, at der ikke er indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte værdi, bør der i stedet stå "den fastholdte vurdering". Der var i forbindelse med lovændringen en udbredt misforståelse om, at man kunne fastholde andelsværdien, og ikke kun valuarvurderingen, og sprogbrugen vil her kunne bidrage til den misforståelse.

## 6. Offentlig ejendomsværdi

#### 6.2. Gældsposter

Der er en trykfejl i "opgørelse af" ("opgørelses af").

#### 6.3. Fastholdt vurdering

I første afsnit er det anført, at andelsboligforeninger kan vælge at fastholde den senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. juli 2020. Dette kan læses misvisende som, at ejendomsværdien er udarbejdet pr. 1. juli 2020.

Det er tilføjet, at hvis andelsboligforeningen ønsker at anvende omvurderingen fra 2020, skal de blot anvende værdiansættelsesmetoden efter litra c. Dette er *ikke* en mulighed, da de skal bruge den seneste vurdering efter litra c, som netop i sætningen før er slået fast til - for langt de flestes vedkommende - at være fra 2012. Der er ikke nogen omvurdering fra 2020, der kan bruges i andelsværdiberegningen.

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



## 7. Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Det er angivet, at ejendomme opført mellem 2012 og 2020 ikke kan anvende § 5, stk. 2, litra d. Dette er i modstrid med bemærkninger til loven (L111), som vi henviser til. Det er alene ejendomme opført efter 2020, der ikke kan anvende litra d, da de ikke har en offentlig vurdering.

### 7.1. Beregning

I eksemplerne anvendes både begrebet "indekseret" og "justeret" ejendomsværdi. Der bør alene anvendes "indekseret" i overensstemmelse med sprogbrugen i § 5, stk. 2, litra d. I regneeksemplerne er angivet indeks fra november, selvom det tidligere i afsnittet er slået fast, at man alene kan benytte indekset fra oktober.

Det er vores anbefaling, at beskrivelsen af, hvornår det er sket omvurdering, indarbejdes fra lovbemærkningerne til L 111:

*"Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012. I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt."*

## 8. Forbedringer på ejendommen

### 8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Med henvisning til vejledningens afsnit 1.2. anbefales det, at "beboelseslejligheden" erstattes med "andelsboligen". Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde. Det bør anerkendes i vejledningen, at der findes andelsboliger i tæt/lav bebyggelse, og hvor der altså ikke er tale om en beboelseslejlighed.

Sidste afsnit bør udgå.

### 8.2. Definition

Formuleringen om, at udgiftens størrelse er underordnet i bedømmelsen af, om der er tale om en forbedring på arbejdet, idet det alene er arbejder, der har forøget ejendommens værdi, der kan medtages, er misvisende. Der er tale om, at der må foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens værdi, og dette beløb kan ikke uden videre fastsættes ud fra de omkostninger, der er forbundet med at få forbedringen foretaget.

I det sidste afsnit bemærker ministeriet, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen. Dette bør uddybes i forhold til, hvordan det skal forstås i praksis.

### 8.3. Opgørelse

Styrelsen slår her fast, at der er en klar forskel på valuarvurderingen og den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode, og at der derfor er forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring. Selvom

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



om der er forskel på valuarens metode og metoden brugt ved de offentlige vurderinger, er der for begges vedkommende tale om, at det er handelsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, der skal fastlægges, jf. § 6 i den daværende vurderingslov. Som det fremgår af prisfastsættelsescirkulæret fra 1986, skal der ved opgørelsen af forbedringer i henhold til § 5, stk. 4 foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi. Der skal dog være tale om forbedringsarbejder, og kriteriet er således ikke alene, om arbejderne har forøget ejendommens værdi, som det ellers er angivet i vejledningen. Vejledningen underbygger ikke sine antagelser på dette område, og der ses ikke tilsvarende vurderinger i litteraturen på området.

#### *8.3.4.1. Forbedringer der er udført efter sidste ejendomsværdi blev udsendt*

Det i tidligere udkast afsnit 8.3.4.1. om forbedringer udført efter 2012, men inden den er medtaget ved en omvurdering, er slettet, hvilket vi mener er det rigtige at gøre. Der bør dog også ske konsekvensrettelser i dette afsnit, der fortsat beskriver de maskinelle omvurderinger siden 2020. Egentlig bør dette afsnit også slettes, således at der alene medtages afsnit 8.3.4.

Det fremgår af, at en andelsboligforening reelt hvert år skal vurdere, om en forbedring gør, at ejendommen fortsat mere værd. Det er vores opfattelse, at en sådan vurdering vanskeligt lader sig gøre i praksis.

## **9. Særregler**

#### *9.1.3. Andelens værdi er faldet som følge af byfornyelse, sanering eller boligforbedring*

Der henvises til udtalelser fra den daværende Bygge- og Boligstyrelse fra 1997, men Erhvervsstyrelsen har i 2019 udarbejdet en vejledende udtalelse om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 (på det tidspunkt stk. 7).

Vi skal også bemærke, at konklusionen i både Bygge- og Boligstyrelsens og Erhvervsstyrelsens notater, om at tidspunktet for den bindende aftale om lånet til finansiering skal betragtes som "tidspunktet umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne", ikke bygger på hverken lovtekst eller forarbejder. Det er ABF's opfattelse, at tidspunktet for en bindende aftale om lån til finansiering ikke i alle tilfælde vil være udtryk for en endelig beslutning om, at lade ejendommen gennemføre byggeprojektet, hvorfor konklusionen ikke synes korrekt. Der kan fx være tale om, at en forening slet ikke har behov for at optage lån for at gennemføre byggesagen, eller at lån er optaget på et tidspunkt, hvor låneforholdene var gunstige, selvom der ikke var truffet endelig beslutning.

#### *9.1.4. Andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte*

Punktet bør uddybes med indholdet af Erhvervsstyrelsens vejledning af 21. marts 2017 om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 9 (på det tidspunkt stk. 8), herunder at det er en forudsætning, at foreningen fortsat er finansieret med indeklån, og at dette således ikke er indfriet.

#### *9.2.2. Engangstilskud til etablering af private andelsboliger*

Det er ABF's opfattelse, at bestemmelsen er historisk, da nedtrapningen af støtten er sket.

## **10. Forbedringer i beboelseslejligheden**

Som beskrevet under punkt 8.1. anbefales det, at "beboelseslejligheden" erstattes med "andelsboligen". Det generelle udgangspunkt om, hvad beboelseslejligheden udgør bør således også defineres med udgangspunkt i, hvad der er andelshavers brugsretsområde. Der er domspraksis på, at også forbedringer uden for boligen, men på andelshavers brugsretsområde, kan videresælges som forbedring.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Der bør tages højde for, at domspraksis i senere år, se fx T:BB 2018.8Ø og T:BB2023.466Ø, peger i retning af, at det i højere grad er tilstedeværelsen af en forbedring i boligen end hvem, der har betalt, der er afgørende for, om der kan tages en forbedringsværdi. Udgangspunktet i afsnittet er således ikke umiddelbart i overensstemmelse med retspraksis.

Der er en trykfejl i "afgrænsning" ("afgræsning").

#### 10.1. Definition

Beskrivelsen af, at en mangelfuld eller ulovligt udført forbedring *normalt* vil være fastsat til en for høj værdi bør omformuleres. Er der tale om, at forbedringen er vurderet ud fra, at forbedringen er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen mv, vil forbedringen være fastsat til en for høj værdi, hvis det senere viser sig, at forbedringen er mangelfuld eller ulovlig.

#### 10.2. Opgørelse

Det uddybes ikke, hvad der menes med udtrykket "eventuel værdiforringelse" i § 5, stk. 13. Vi mener, at det vil være hensigtsmæssigt at inddrage retspraksis om, at udgangspunktet er, at der skal ske afskrivning.

Det fremgår, at anskaffelsesprisen er den reelle omkostning, dog tillagt værdien af eget arbejde. Det er dog op til den enkelte forening, om værdien af eget arbejde kan tillægges. Bruger foreningens ABF's forbedringskatalog er det korrekt, at værdien af eget arbejde kan tillægges. Det er vores anbefaling, at vejledningen uddyber, hvordan eget arbejde kan opgøres - fx som det ses i § 14, stk. 2 i ABF's standardvedtægter, at anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Det bør også fremgå, at værdien af eget arbejde afskrives i samme takt som den forbedring, som arbejdet relaterer sig til.

Omskrivningen af sidste afsnit er uheldig. Når der afskrives på forbedringer, er jo ikke alene tale om afskrivning på grund af alder, men på grund af både alder og slitage, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 13. Denne slitage kan dog være større eller mindre end forventet baseret på genstandens alder. Der er i øvrigt en trykfejl i "følge" ("føle").

Situationen, hvor en forbedring er i dårligere stand end forventet er beskrevet, men der kan også være tilfælde, hvor en forbedring er i bedre stand end forventet, og hvor afskrivningen derfor må tilpasses. Det vil være hensigtsmæssigt at fremhæve i vejledningen, at forbedringer af samme årsag må vurderes ved en konkret, fysisk besigtigelse, og at der altså ikke er tale om skrivebordsafgørelser.

## 11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Første sætning mangler ord for at give mening.

Der sættes lighedstegn mellem, hvad det vil koste at bringe andelsboligen op i normal stand og udbedringsomkostningerne. Det bør fremhæves, at der som udgangspunkt vil være tale om et skønsmæssigt fastsat fradrag, da udbedringsomkostningerne ofte vil svare til en nyistandsættelse, som køber ikke har krav på at få "foræret". Normal stand bør defineres som, hvordan en gennemsnitlig bolig i foreningen ser ud, da normal stand kan være meget forskellig, fx afhængig af ejendommens alder.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Vedrørende ekstraordinær god stand er det beskrevet, at der må tages udgangspunkt i brugsværdien frem for omkostningerne til at bringe boligen i ekstraordinær god stand. Hvis der her menes fx sparet vedligeholdelse for køber, bør dette fremgå, hvis vejledningen på dette punkt skal kunne anvendes i praksis.

## 12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

### 12.1. Inventar

Det er vores vurdering, at definitionen af særligt tilpasset inventar ikke er retvisende. Der er i højere grad tale om, at inventaret ikke umiddelbart kan fjernes og anvendes andetsteds, eller at inventarets fjernelse vil forringe værdien af det fjernede og/eller medføre større efterreparationer.

Vedrørende andre retshandler, altså der ikke drejer sig om inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, er det beskrevet i vejledningen, at prisen formentlig bør fastsættes til markedsprisen. Det er ABF's opfattelse, at der ikke kan være tvivl herom - en pris over værdien i fri handel vil udgøre en overpris. Det er endvidere vores opfattelse, at køber indtil overtagelsesdagen frit skal kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen, og at bestyrelsen skal godkende prisen og de øvrige aftalte vilkår, når der overdrages løsøre eller foretages andre retshandler i forbindelse med overdragelsen.

Afsnittet om retshandler, der ikke sker i forbindelser med overdragelsen, er problematisk i forhold til overprissager. Enhver retshandel mellem parterne, der tidsmæssigt ligger i forbindelse med overdragelsen, må antages at ske i forbindelse med overdragelsen. Der bør altså ikke åbnes op for, at parterne indgår særskilte aftaler, da det vil give parterne større mulighed for at aftale penge under bordet, særligt når vejledningen slår fast, at sådanne aftaler ikke må optages på overdragelsesaftalen. Hele afsnittet bør altså skrives om, således at det fremgår, at bestyrelsen bør godkende alle aftaler mellem køber og sælger, der tidsmæssigt indgås i forbindelse med overdragelsesaftalen.

Det vil i øvrigt være hensigtsmæssigt at beskrive, hvordan andre retshandler må behandles, når der er tale om en andel med blandet bolig/erhverv. Vi henviser her til afsnit 3.7.4. i kapitel B i ABF-håndbogen 2025:

*"Der opstår et særligt problem i forhold til blandede bolig- og erhvervsandele i forbindelse med overdragelse og godkendelse af priser. Da der her er tale om en bolig knyttet til andelen, vil lovens prisbestemmelser gælde. Lovens bestemmelser om forbud mod anden retshandel kan imidlertid ifølge praksis ikke håndhæves i forhold til en blandet bolig- og erhvervsandel. Der vil være fastsat en afståelsessum for erhvervet, og det vil virke åbenlyst urimeligt, hvis køber med henvisning til forbuddet mod andre retshandler kan nægte at betale denne. Det påhviler i dette tilfælde bestyrelsen at godkende såvel prisen på andel og forbedringer mv. i boligen som afståelsessummen for erhvervet."*

Der er en trykfejl i "hvor en sælger har betinget..." ("betinget") og i "at levere" ("at leverer").

## 13. Beregningen af maksimalprisen

Henvisningen til punkt 3-8 bør rettelig være punkt 3-9.

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af maksimalprisen også må indeholde særligt tilpasset eller installeret inventar, som det ses i nøgleoplysning Z5 i skemaet om andelsboligsalg. Vi har forståelse for opdelingen henset til ordlyden af § 5, stk. 1 og § 5, stk. 14 i andelsboligforeningsloven, men da køber ikke kan fravælge særligt tilpasset eller installeret inventar, bør det fremgå klart, at det er en del af den lovlige maksimalpris for boligen.





## 14. Sanktioner og håndhævelse

### 14.1. Ophævelse

Afsnittet håndterer ikke, hvad der skal ske med den betalte boligafgift fra overtagelsesdagen og frem til ophævelsen, men alene, at køber skal betale en form for leje. Vi henviser her til Karnovs note til § 16, stk. 1, som dels beskriver, hvad der skal leveres tilbage, men også at der køber må betale "sædvanlig" leje: *"Hæver køberen aftalen, kan han kræve tilbagebetaling af kontantudbetaling og senere erlagte ydelser, herunder renter og afdrag samt ydelser til driften af boligfællesskabet, men han må formentlig til gengæld betale sædvanlig leje fra overtagelses- til ophævelsesdagen. Køberen kan endvidere normalt kræve sine handelsomkostninger erstattet (negativ kontraktsinteresse)."*

Køber beskrives som "han" i afsnittet, og vi anbefaler her, at vejledningen holdes i kønsneutrale termer, som det ses i resten af vejledningen.

### 14.2. Overprissager

Det bemærkes i afsnittet, at ministeriet følger retspraksis tæt i forhold til overprissager. Der er imidlertid flere Højesteretsdomme om overprissager, der ligger efter dommene i 2013, der ikke ses beskrevet, herunder U.2015.498, U.2022.3708 og U.2024.2158. Det er ABF's opfattelse, at dommene bør indarbejdes i vejledningen, og vi opfordrer i øvrigt til, at problemstillingen om et eventuelt væsentlighedskrav i henholdsvis overprissager og ved forholdsmæssigt afslag gennemgås med større præcision.

Med venlig hilsen

**Anne Kristensen**

Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)