

Enhed
Byggeri og
Boliglovgivning

Sagsbehandler
Sune Nyvang Blohm

Koordineret med

Sagsnr.
2024 - 5849

Doknr.
17118368

Dato
01-07-2025

Høringsnotat – Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Høringsnotat til forslag til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger.

1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til vejledningen har været i høring i perioden 4. marts 2025 til 22. april 2025.

Udkastet til bekendtgørelse har været sendt i høring hos følgende:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, Danske Byggefag, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Bygeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, DI Byggeri, Green Power Denmark, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, EjendomDanmark, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansdanmark, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Danske Revisorer, FSR, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, SMVDanmark, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Ældresagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Garde Miljø og VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.

En opdateret version af vejledningen har været i supplerende høring i perioden 11. juni 2025 til 25. juni 2025 hos EjendomDanmark, Foreningen af Danske Revisorer – FSR og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar fra følgende høringssparter:

Foreningen af Rådgivende Ingeniører – FRI, Danske Ældreråd, Dansk Ejendomsmæglerforening, Bygeskadefonden, Danske Advokater, Danske Revisorer (FSR), Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Landsbyggefonden og EjendomDanmark.

Under den supplerende høring har alle tre hørte organisationer, EjendomDanmark, Foreningen af Danske Revisorer – FSR og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, fremsendt høringssvar.



3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har givet anledning til en række ændringer i vejledningen.

Indledningsvist bemærkes det, at Social- og Boligministeriet ikke har fundet anledning til at kommentere på alle punkter i de modtagne høringssvar fra den ordinære eller supplerende høring, hvorfor punkt 4 ikke er en udtømmende liste over de modtagne forslag.

4. Bemærkninger til udkastet til vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Generelle bemærkninger

Dansk Ejendomsmæglerforening og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at vejledningen bør gennemarbejdes med interessenter.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det sker som led i høringen.

Dansk Ejendomsmæglerforening samt Danske Revisorer FSR bemærker, at begreberne "værdiansættelsesmetode" og "værdifastsættelsesmetode" anvendes som synonymer igennem vejledningen, hvilket bør ændres til "værdiansættelsesmetode".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer – FSR mener, at vejledningen med fordel kan udvides med bemærkninger om 1) stiftelse af andelsboligforening, herunder a) kurstab ved stiftelse, b) opsat vedligeholdelse og c) omkostninger ved stiftelse, samt 2) forhold vedrørende ophør af andelsboligforening.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er ministeriets vurdering, at vejledningen ikke bør indeholde bemærkninger om ophør af andelsboligforeningen, herunder de skattemæssige forhold herom. For så vidt angår de punkter vedrørende stiftelse af andelsboligforeningen, er det ministeriets vurdering, at ministeriet allerede i punkt 4.1. har givet den vejledning, der er mulig på nuværende tidspunkt.

Indledningen

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der i indledningen er for stor fokus på den seneste lovændring.

Social- og Boligministeriet har tilrettet indledningens henvisning til den seneste lovændring i overensstemmelse hermed.

Dansk Ejendomsmæglerforeningen bemærker, at der reelt findes fem værdiansættelsesmetoder, da de anser fastfrysningen af en valuarvurdering som en selvstændig værdiansættelsesmetode.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriets henvisning til, at der findes fire værdiansættelsesmetoder henfører til lovens opdeling (andelsboliglovens § 5, stk. 2). Fastfrysningen af en valuarvurdering er derfor ikke i sig selv en værdiansættelsesmetode. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.



Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der er dele af vejledningen der ikke baseres sig på lovgivning, forarbejder og retspraksis, hvilket bør fremgå af indledningen.

Social- og Boligministeriet har tilrettet indledningens henvisning i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer – FSR bemærker, at det allerede i indledningen klart kan fremgå, at der er væsentlig forskel på værdiansættelsen i regnskabsmæssig forstand og den tilsvarende værdiansættelse i andelsboliglovens forstand.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 1.3. – Andelsboligforeningens vedtægter

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det bør fremgå at ABF's standardvedtægter er normdannende og anvendes til udfyldende fortolkning.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der ikke findes et sæt vedtægter, der finder anvendelse, såfremt foreningen ikke har taget stilling hertil. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det uhensigtsmæssigt, at det i vejledningen fremgår, at det er muligt at fastsætte regler om værdiansættelsesmetoden i vedtægterne, og at det bør fremgå, at dette hører til sjældenhederne.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er muligt at indsætte værdiansættelsesmetoden i vedtægterne, hvorfor dette skal fremgå af vedtægterne. Som følge af, at vedtægterne ikke tinglyses eller registreres, har ministeriet ikke mulighed for at udtale sig om hyppigheden af anvendelsen.

Danske Revisorer (FRS) bemærker, at vejledningen bør indeholde en anbefaling fra ministeriet om, at enten normalvedtægten eller standardvedtægten følges.

Social- og Boligministeriet bemærker, at de enkelte foreninger ifølge loven kan anvende normalvedtægten, standardvedtægten eller en "særegen" vedtægt, hvorfor bemærkningen ikke giver anledning til ændringer.

Vejledningens punkt 2 – Maksimalprisbestemmelsen

EjendomDanmark anfører, at det tydeligt bør fremgå, at det alene handler om andelsboliger, og at beboelsesenheder godt kan være udlejet, hvorfor anden del af "andelsboliger – altså beboelsesenheder i en andelsboligforenings ejendom" slettes.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark bemærker, at punkt tre bør være "tillæg/fradrag" for vedligeholdelsesstand, i stedet for det nu angivne "værdi/tab".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Dansk Ejendomsmæglerforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark bemærker, at der ved



henvisningen til, at der kan ske tillæg efter andelsboligloven § 5, stk. 14, bør henvisningen og "særlig" indsættes.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 3 – Værdien i andelsboligforeningens formue

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at vejledningens kapitels titel ændres til "Værdien af andelsboligforeningen formue".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der ikke er en skarp sondring mellem begreberne "andelsværdi" og "andelskrone" i vejledningen.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at værdiansættelsesmetoden ikke alene kan skiftes fra "år til år" men fra "generalforsamling til generalforsamling".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at afsnittet om, at reglerne er en fravigelse af almindelige regnskabsmæssige regler bør udgå.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at det bør fremgå, at der i karenperioden kan ske tillæg for forbedringer på ejendommen.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 3.1 – Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

Danske Revisorer (FSR) foreslår, at det fremgår, at hvis der vælges værdiansættelse for det kommende år, gælder dette kun, hvis der ikke indtræffer væsentlige ikke-driftsaftede ændringer i løbet af året.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 3.3 – Nettoformueprincippet

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at alle andelsboligforeninger har mere end ét aktiv, og at vejledningen derfor kan anføre, at de fleste foreninger har "ét væsentligt aktiv".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer (FSR) bemærkede under den supplerende høring, at det brude fremgå, at det var årsregnskabsloven der finder anvendelse.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.



Vejledningens punkt 4 – Anskaffessummen

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at der igennem vejledningen bør anvendes "anskaffelsesprisen" og ikke "anskaffessummen".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer (FSR) anfører, at det bør fremgå, at karenstiden alene gælder ved tilbudsstiftelser, og at der i perioden kan ske forbedringer.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 4. 1 – Beregningen

Dansk Ejendomsrådgiverforening bemærker, at der er henvist til en forkert bestemmelse.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at ministeriet begrænser muligheden for at tillægge omkostninger uden belæg i lovgivning eller praksis.

Social- og Boligministeriet bemærker, at afsnittet er skrevet rundt, herunder med benyttelse af ordet "antageligt". Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Vejledningens punkt 4.2. – Gældsposter

Danske Revisorer (FSR) og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at "anskaffessummen" bør ændres til "andelsboligforeningens formue".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 5 – Valuarvurdering

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at der står "handelsværdi" og ikke "handelspris".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 5.1.2. – Forholdet til årsregnskabsloven

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at det bør præciseres, at valuarvurdering ikke kan anvendes "under aktiverne i årsregnskabet" til opstilling af foreningens regnskab.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.



Vejledningens punkt 5.2.1. – Opgørelse af kursværdien

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at "prioritetsgæld" bør slettes, da realkreditlån og indeksslån dækker lånemulighederne.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at afsnittet om ministeriets bemærkninger om, at regnskab skal udvise et "reelt billede" bør udgå.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 5.3. – Fastholdt vurdering

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at de ikke mener, at årsagen til indførslen bør beskrives så detaljeret, som det fremgår af udkastet.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er vurderet, at detaljegraden øger den pædagogiske gennemgang af bestemmelsen. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at de ikke mener, at en tilkendegivelse af, at forventningen er, at de fleste andelsboligforeninger vil vælge den fastholdte værdi fra som følge af ejendommens prisudvikling hører til i en vejledning.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Danske Advokater anfører, at det bør stå tydeligere, at fastholdelsen af vurderingen er en undtagelse til, hvor lang tid en valuarvurdering er gyldig.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 6.1. – Den senest ansatte ejendomsværdi

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at SKAT ikke findes længere, og at der derfor bør ske en henvisning til Vurderingsstyrelsen eller Skatteforvaltningen.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at der kan være sket en omvurdering af ejendommen som følge af andet end klager.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 6.2. – Gældsposter

Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske Revisorer (FSR) bemærker, at der i afsnittet fejlagtigt fremgår, at det er opgørelse af foreningens formue som udlejningsejendom.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.



Vejledningens punkt 6.3 – Fastholdt vurdering

Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Revisorer og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at titlen bør være "fastholdt vurdering" (ikke fastfrosset), og at "handelsværdien" bør ændres til "valuarvurderingen".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at det rettelig er ansættelsen fra oktober 2012 der fastholdes.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 7. – Offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark bemærker, at det af vejledningen bør fremgå, at værdi er "indekseret" og ikke "justeret".

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 7.1. – Beregning

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at sætningen om, at "valget af indeks sikrer, at værditilvæksten for ejendommen svarer til den generelle værditilvækst i Danmark" bør udgå.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker under den supplerende høring, at man kunne indarbejde beskrivelsen af, hvornår der er sket omvurdering som beskrevet i lovforslag nr. 111 (lov nr. 330 af 9. april 2024).

Social- og Boligministeriet har indsat en passus om omvurdering fra lovforslaget under punktet og under punkt 6.1. i vejledningen.

Vejledningens punkt 7.2. – Gældsposter

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der i afsnittet fejlagtigt fremgår, at det er opgørelse af foreningens formue som udlejningsejendom.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 8.1. – Forbedringer på ejendommen

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det sidste afsnit ikke kan anføres så entydigt.

Social- og Boligministeriet bemærker, at afsnittet er skrevet rundt og med forbehold. Ministeriet har derfor ikke fundet anledning til at foretage ændringer som følge af bemærkningen.

Danske Revisorer (FSR) bemærker, at altan-eksemplet bør udgå.



Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed. Ministeriet bemærker, at det endvidere er udtaget af afsnit 10.

Vejledningens punkt 8.2. – Definition

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at sætningen om, at 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" ikke er korrekt, og henviser i den forbindelse til forarbejderne til bestemmelsen fra lovændringen i 2020.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det af forarbejderne fremgår, at man ved en forbedring skal lægge "det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom". Det er ministeriets vurdering, at der ikke kan sættes lighedstegn mellem den forøgede handelsværdi og forbedringsværdien i henhold til lejeloven. Det førstnævnte er, hvad en tredjemand vil betale mere for ejendommen, og det sidstnævnte er, hvad udlejer kan overvælte på en lejer i en forbedringsforhøjelse. Som det fremgår, kan lejeretten have en afsmittende effekt på vurderingen, men det er ikke vurderingen, at det er det samme.

Vejledningens punkt 8.3. – Opgørelse

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at de ikke er enige i sontringen foretaget i 8.3.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er ministeriets vurdering, at der er forskel på, hvad der kan vurderes til at være en forbedring af en ejendom, ud fra hvad udgangspunktet er. Hvis ejendommen er blevet gennemgået af en valuar, vil udgangspunktet være det, som valuaren har set. Hvis ejendommen ikke har været gennemgået, som ved den offentlige vurdering, vil udgangspunktet være, hvad der må forventes. Derfor er der en forskel mellem, hvad der ligger i begrebet "forbedring" i de to situationer.

Vejledningens punkt 8.3.4.1. – Forbedringer udført efter 2012 men inden den er medtaget ved en omvurdering

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at de ikke er enige i, at skattemeddelelser udsendt mellem 2012 og 2020 er at anse for at være en ny vurdering.

Social- og Boligministeriet har valgt at slette afsnittet og overlade den videre fastlæggelse til domstolene.

Vejledningens punkt 10.2 – Opgørelse

Dansk Ejendomsmæglerforening og EjendomDanmark anfører, at begrebet "måling" er uklart.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der ikke både kan ske fradrag fra alder og slitage efter bestemmelsen.

Social- og Boligministeriet har tydeliggjort dette i vejledningen.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at ABFs afskrivningskurver hverken er lineære eller progressive, hvorfor henvisningen til disse to afskrivningsmetoder i parentes kan fjernes.



EjendomDanmark bemærker, at de ikke kan se forskellen på en lineær og procentafskrivning.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark bemærker, at der også kan være situationer, hvor en forbedring kan være "slidt mindre" end forventet, og derfor være i bedre stand, og anbefaler at denne situation fremhæves i vejledningen.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.

Vejledningens punkt 11 – Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at bestemmelsen altid bliver anvendt ved et nedslag som følge af mangler, og at det derfor ikke er korrekt, at det står at den sjældent finder anvendelse.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at der ofte gives fradrag, hvis der er blevet røget i boligen over flere år.

EjendomDanmark anfører, at der ikke er belæg for påstanden om, at bestemmelsen sjældent anvendes.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er ministeriets vurdering, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved mangler i forbedringer. Ministeriet har ændret formuleringen, således at det fremgår, at bestemmelsen sjældent er anvendt i retspraksis.

Danske Advokater anfører, at det kan overvejes at laves en henvisning til afsnit 10 i afsnittet der omhandler en "ekstraordinær god stand".

Social- og Boligministeriet bemærker, at forbedringer (som omtalt i afsnit 10) og den "ekstraordinære gode stand" er to forskellige ting. For at understrege dette, er der valgt, at der ikke skal være en henvisning mellem de to afsnit. Ministeriet afventer en fastlæggelse af retstilstanden.

Vejledningens punkt 12.1 – Inventar

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker blandt andet, at de finder vejledningens afsnit om retshandler, der ikke sker i forbindelse med overdragelse, problematisk.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er lovligt for parterne at indgå en retshandel, der ikke sker i forbindelse med en overdragelse, uden at denne handel bliver genstand i en overprissag. Det er derfor muligt for de to parter at indgå en aftale, selvom de også har indgået en aftale om overdragelse af andel, uden at de to aftaler kan anses for at være én og samme aftale. Ministeriet har skrevet, at det er op til domstolene at afgøre, om en retshandel er indgået som betingelse for en overdragelse eller i forbindelse med en overdragelse. Bemærkningerne har derfor ikke medført ændringer i vejledningen.

Vejledningens punkt 12.2. – Omkostninger ved overdragelsen

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at det bør fremgå, at de omkostninger en køber skal afholde i henhold til vedtægterne lovligt kan afholdes af denne.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i overensstemmelse hermed.



Vejledningens punkt 14.2 – Overprissager

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at ministeriets konklusion som følge af en byretsdom er truffet på et spinkelt grundlag.

Social- og Boligministeriet bemærker, at afsnittet er skrevet rundt, som følge af den sparsomme retspraksis.