

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Ved lov nr. 486 af 5. november 1980 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber gennemførtes bl. a. ændring af reglerne om prisfastsættelsen ved overdragelse af andele i en andelsboligforening, aktier i et boligaktieselskab og anpartar i et boliganpartsselskab. Det bestemtes således med henblik på fastsættelse af værdien på boligandele, at værdien af en andelsboligforenings faste ejendom kunne ansættes til ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af eventuelle forbedringer, udført på ejendommen efter vurderingen. For at sikre en jævn værditilvækst bestemtes det endvidere, at ejendomsværdien kan reguleres med et af boligministeren (boligstyrelsen) fastsat procenttillæg for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Herudover kunne ejendommens værdi ansættes til anskaffelsesprisen eller handelsværdien som udlejningsejendom.

Disse regler betød en reduktion af de maksimumsværdier, hvortil ejendommene kunne ansættes efter de hidtidige regler i lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

2. Andelsboligforeningerne har således til brug for beregningen af de enkelte andelshaveres boligandel kunnet benytte den senest kendte almindelige ejendomsvurdering ved sædvanlig prioritering, hvilket har været den 16. alm. vurdering pr. 1. april 1977, i stedet for lovens andre muligheder, anskaffelsesprisen eller handelsværdien, og et betydeligt antal andelsboligforeninger er gået over til at anvende dette grundlag. Dette hænger bl. a. sammen med, at denne værdiansættelse er meget enkel at foretage i modsætning til, hvad tilfældet kan være med handelsværdien som udlejningsejend-

dom, der som oftest kræver en selvstændig vurderingsforretning.

Boligstyrelsen fastsatte procenttillægget for værdistigningen siden vurderingen til 40 med virkning fra lovens ikrafttræden den 1. januar 1981, og indtil 17. alm. vurdering forelå.

3. Imidlertid er det ved lov nr. 224 af 18. maj 1981 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme m. v. blevet bestemt, at kontant-ejendomsværdien skal træde i stedet for det beløb, hvortil vurderingsrådet har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter lovens § 6 A (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering), og at dette også skal gælde i anden lovgivning, hvor udtrykket ejendomsværdi er anvendt. Kontant-ejendomsværdien ansættes ved omregning af ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering med en omregningsfaktor, der fastsættes af ligningsrådet, bl. a. på grundlag af vurderingstidspunktets kursniveau for sædvanlige prioriteringsforhold og under hensyn til ejendommens art og forskellige geografiske beliggenhed, jfr. § 6 A i bekendtgørelse nr. 362 af 7. juli 1981 af lov om vurdering af landets faste ejendomme. Omregningsfaktoren ligger i intervallet 0,67-0,74 ifølge statsskattedirektoratets cirkulære af 21. juli 1981 om omregning af 17. alm. vurdering og af vurderinger foretaget i henhold til vurderingslovens § 4 og § 4 A i perioden 1. april 1981 til 31. marts 1982.

4. Som det fremgår af eksemplerne i bilag I til lovforslaget, kan dette betyde en kraftig nedgang i foreningernes formue og dermed i de hidtidige boligandelsværdier. I betragtning af, at reglerne for prisfastsættelse – senest ved gennemførelse af andelsboligforeningsloven af 5. november 1980 – mere og mere har reduceret maksimalpriserne for boligandelene, synes virkningen af indførelse af kontantvurderingsprincippet at gå ud over de pris-