

mæssige forudsætninger, der lå til grund for 1980-loven.

Kontantvurderingens indvirkning på andelsboligforeningers medlemsandele er endvidere ikke rimelig, når henses til, at overdragelse af andele ikke foregår på samme måde som overdragelse af fast ejendom i øvrigt. Det nedslag i købesummen, der forudsættes at kunne opnås ved kontant køb af en ejendom i uprioriteret stand, foreligger ikke ved overdragelse af boligandele, der næsten altid har været betalt kontant, bl. a. fordi køberen som ikke-ejer ikke kan tilbyde pantesikkerhed.

5. Foreningens gæld, herunder pantegæld i foreningens faste ejendom, skal fratrækkes for at nå frem til foreningens nettoformue. Pantegælden optages her normalt med den nominelle restgæld. Benyttes kontantejendomsværdien ved fastsættelse af foreningens formue, optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi. Vejledende ved kursansættelsen kan være de af skattemyndighederne benyttede kursansættelser, jfr. ligningslovens § 21 A, stk. 2, der findes aftrykt som bilag 2 til dette lovforslag.

Benyttes ved opgørelse af foreningens formue det beløb, hvortil vurderingsrådet ved den seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter vurderingslovens § 6 A (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering), optages prioritetsgælden til pålydende restgæld, og det er her uden betydning, om der er tale om kontantlån eller almindelige obligation-slån.

6. Ved den foreslåede lovændring åbnes mulighed for, at andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendommen før den 1. april 1982, stilles frit over for, om de vil anvende ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering som hidtil, eller om de vil lægge kontantejendomsværdien til grund ved formueopgørelsen. For senere erhvervede ejendomme kan kun anvendes kontantejendomsværdien. For alle ejendomme kan tillige benyttes anskaffelsesprisen eller handelsværdien som udlejningsejendom.

7. Efter lovforslaget er der stadig mulighed for, at boligministeren (boligstyrelsen) kan fastsætte et procenttillæg til ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering, bl. a. under hensyn til den forventede udvikling i priserne på udlejningsejendomme. Efter foretagne undersøgelser af den faktiske prisudvikling mellem 16. og 17. alm. vurdering finder boligstyrelsen imidlertid ikke, at der for tiden er noget grundlag for at forhøje værdiansættelsen efter 17. alm. vurdering.

8. Bestemmelserne om prisfastsættelse ved overdragelse af boligandele gælder som hidtil tillige

ved overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og anpartner i boliganpartsselskaber.

Lovforslagets finansielle og administrative virkninger

9. Lovforslaget tilstræber blot at opretholde det hidtidige prissystem. Det medfører ikke øgede udgifter for det offentlige og heller ikke en øget offentlig administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Stykket er omredigeret: Ordene »den højeste af følgende tre værdier« erstattes af »en af følgende værdier«. Dette skyldes, at der fremtidig bliver fire muligheder, som foreningen kan vælge imellem uden at være bundet til den højeste af værdierne.

Affattelsen af litra c) tager sigte på at opnå harmoni med bestemmelsen i § 5, stk. 5, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, som ændret ved lov nr. 224 af 18. maj 1981, hvoraf fremgår, at hvor der i den øvrige lovgivning bruges udtryk som bl. a. »ejendomsværdien«, træder »kontantejendomsværdien« i stedet herfor.

Foreningen kan således vælge at anvende kontantejendomsværdien ved den seneste vurdering af ejendommen, det vil sige ved den seneste almindelige vurdering, årsomvurdering eller vurdering i henhold til vurderingslovens § 4 eller § 4 A. Såfremt den seneste kontantansættelse er reguleret i henhold til vurderingslovens § 2 A, er det den regulerede værdi, der skal anvendes.

Til afløsning af den hidtidige affattelse af § 5, stk. 2 c), om anvendelse af ejendomsværdien er under d) indsat en bestemmelse, der gør det muligt for andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendommen før den 1. april 1982, herunder de, der allerede ved vedtægtsændringer har bundet sig til brugen af ejendomsvurderingen ved sædvanlig prioritering, at bevare denne værdiansættelse og derved hindre en utilsigtet nedgang i medlemmernes andelsværdi. Det bemærkes herved, at der også fremtidig af vurderingsmyndighederne foretages ansættelse af ejendomsværdien i sædvanlig prioriteret stand.

Da det imidlertid er hensigten med indførelse af kontantvurderingsprincippet, at dette i det lange løb skal fortrænge det hidtidige ansættelsessystem, foreslås det at begrænse muligheden for at anvende vurderingen efter d) til ejendomme, der som nævnt er erhvervet før den 1. april 1982. Efter