

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget bygger på rapporten »Andelsboliger – prisfastsættelsesregler og finansiering«, der i april 1989 blev afgivet af en intern arbejdsgruppe i Boligministeriet, samt de høringssvar til rapporten, der er modtaget fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Boligfondene SDS og Bikuben, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Økonomiministeriet.

Udgangspunktet for beregningen af den pris, der kan forlanges ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, er foreningens formue.

Efter forslaget opretholdes de nuværende 4 muligheder for ansættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue. Der vil snarest blive iværksat en undersøgelse for at få belyst anvendelsen og konsekvenserne af vurderingsmetode b) (den kontante handelsværdi). Belysningen vil omfatte vurderingens eventuelle afvigelse fra den offentlige vurdering i de ejendomme, der anvender metode b), baggrunden for anvendelse af metode b) fremfor den offentlige vurdering og erfaringerne med retstvister i forbindelse med anvendelse af metode b). Undersøgelsen afsluttes i juni 1994, hvorefter parterne frit kan vurdere behovet for en eventuel ændring af loven.

I den gældende lov er der ikke fastsat bestemmelser om, hvem der skal vurdere ejendommen, når denne ansættes til handelsværdien som udlejningsejendom. For at undgå omgåelse af prisfastsættelsesreglerne foreslås det, at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Endvidere foreslås det, at vurderingen højst må være 18 måneder gammel.

Der hersker en del uklarhed om, hvordan den del af prioritetsgælden, der udgøres af realkreditlån, skal opgøres, når ejendommen ansættes til den aktuelle ejendomsværdi (§ 5, stk. 2, litra c). Det fastsættes derfor, at realkreditlån skal opgøres som obligationsrestgælden til kursværdi. Lånetyper, indekslån, skal opgøres som den indeksregulerede obligationsrestgæld til kursværdi. Der er tale om en ændring i forhold til Boligstyrelsens cirkulære af 21. april 1986

om prisfastsættelsesreglerne, hvor det er anført, at indekslån skal medtages med den indeksregulerede pantebrevsrestgæld. Ændringen bevirker, at ændringer i kurserne på indekslån – i lighed med ændringer i kurserne på andre lån – får betydning for prisfastsættelsen.

Ændringen medfører ændringer i andelsværdierne for andelshavere, hvis andelsbolig er finansieret med indekslån. Hvis kursniveaue for indeksobligationer på det tidspunkt, hvor indekslånet blev optaget, var højere end i dag, vil andelsværdien stige. Eksempelvis vil andelsværdien for en andelsbolig med den indeksreguleret pantebrevsrestgæld på 500.000 kr. stige med ca. 50.000 kr., hvis kursniveaue på tidspunktet for låneoptagelsen var 10 pct. højere end i dag.

Tilsvarende vil andelsværdien falde, hvis kursniveaue på tidspunktet for lånets optagelse var lavere end i dag.

Ved handelsværdien som udlejningsejendom (§ 5, stk. 2, litra b), foreslås foretaget en kontantvurdering. Handelsværdien som udlejningsejendom bliver således opgjort på samme måde som den offentlige kontantværdi. Dette indebærer, at foreningens gæld fratrækkes på samme måde, som ved anvendelse af den offentlige kontantværdi (litra c).

Ved de øvrige beregningsmetoder, anskaffelsessummen (litra a) og den prioriterede ejendomsværdi (litra d) optages prioritetsgælden som hidtil til pantebrevsrestgælden. Det er uden betydning, om der er tale om kontantlån eller almindelige obligationslån.

I den nævnte rapport blev det påpeget, at der var betydelige problemer omkring vurderingen af støttede andelsboliger ved 18. almindelige vurdering pr. 1. januar 1986. På denne baggrund har Boligministeriet haft en række drøftelser med Skatteministeriet. Disse drøftelser er resulteret i, at der fastsættes nye retningslinier for vurderingen af støttede andelsboliger fra og med 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992. Der bliver herefter ved vurderingen taget hensyn til boligernes nedslidning. Endvidere vil de støttede andelsboliger ved fremtidige årsreguleringer blive reguleret efter en særskilt regulerings-sats. Endelig er der skabt mulighed for, at vurderingsmyn-