

Bemærkninger til lovforslaget

Formålet med lovforslaget er at sikre andelshaverne i private andelsboligforeninger mod tab i forbindelse med overgangen til egentlig kontantvurdering ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986.

Lovforslaget indeholder endvidere bestemmelser, der skal sikre andelshaverne mod tab i forbindelse med gennemførelse af sanering og byfornyelse.

Overgang til egentlig kontantvurdering

Efter lovens § 5 må andelens pris ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Nettoformuen opgøres i princippet som forskellen mellem foreningens aktiver, herunder ejendommens værdi, og foreningens gæld, herunder de indestående prioriteter.

Ejendommens værdi kan fastsættes som anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom, den senest fastsatte kontantejendomsværdi eller den prioriterede ejendomsværdi ved den seneste almindelige vurdering. I det sidste tilfælde kan beløbet forhøjes med et af boligministeren fastsat procenttillæg for den eventuelle værdistigning siden vurderingen.

Ved lov nr. 207 af 16. maj 1984 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme er det fastsat, at de offentlige vurderinger fra og med 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 skal ske som egentlig kontantvurdering.

Bortfaldet af de prioriterede ejendomsværdier som vurderingsprincip medfører, at et stort antal private andelsboligforeninger, der nu foretager prisfastsættelsen på dette grundlag, må gå over til at anvende den kontante ejendomsværdi.

Ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 lå de prioriterede ejendomsværdier typisk ca. 40 pct. over de kontante ejendomsværdier. Som følge af

ændrede prioriteringsforhold er forskellen ved årsreguleringen pr. 1. april 1984 indsnævret til kun ca. 7 pct. Da ejendommens prioritetsgæld optages til kursværdi, når kontantejendomsværdien anvendes ved opgørelsen af foreningens formue, vil en overgang til anvendelse af kontantejendomsværdien ved opgørelsen i det typiske tilfælde ikke medføre nogen væsentlig nedgang i andelens værdi.

Da der imidlertid afhængigt af den konkrete prioritering kan være betydelige forskelle fra ejendom til ejendom foreslås det, at bevare adgangen til at benytte den prioriterede ejendomsværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 ved opgørelsen af foreningens formue. Derved sikres andelshaverne mod tab i forbindelse med bortfaldet af de prioriterede ejendomsværdier.

Tilpasning til sanerings- og byfornyelsesloven

For ejendomme, der ombygges i henhold til saneringsplaner, der er godkendt inden 1. juli 1983, gælder i henhold til saneringslovens § 8, stk. 2, sidste punktum, at der ved beregningen af bybyggelsens leje- og brugsværdi efter ombygningen, skal tages hensyn til den rentesikring, der kan opnås efter reglerne i lovens kapitel X.

Tilsvarende gælder for ejendomme, der ombygges med støtte efter byfornyelsesloven, og ejendomme, der ombygges som led i saneringsplaner vedtaget efter 1. juli 1983, at der ved beregningen af bybyggelsens leje- og brugsværdi efter ombygningen, skal tages hensyn til den offentlige støtte der kan opnås efter finansieringsbestemmelserne i henholdsvis saneringslovens kap. X og byfornyelseslovens kap. VII.

Efter sanerings/byfornyelsens afslutning, optages lån svarende til den værdi, der er fastsat i henhold til saneringslovens regler henholdsvis byfornyelseslovens regler. Der vil således ved opgørelse af foreningens formue på passivsiden, optræde en stigning i lånemassen svarende hertil.