

Ved vurderingen i henhold til vurderingsloven tages der ikke hensyn til ejendommens konkrete prioritering. Der vil således ikke ved denne vurdering blive taget hensyn til den offentlige støtte, der ydes i henhold til saneringsloven/byfornyelsesloven.

Resultatet heraf er typisk, at den vurdering af ejendommen, der sker i henhold til saneringsloven/byfornyelsesloven, vil overstige den ejendomsværdi, der ansættes i henhold til vurderingsloven. Nettoresultatet bliver således en formindskelse af foreningens formue, idet foreningens passiver som følge af den gennemførte ombygning vokser mere end dens aktiver.

For at undgå denne konsekvens foreslås det, at andelshavere i foreninger, der har fået støtte til gennemførelse af forbedringsarbejder efter sanerings- eller byfornyelsesloven, ved overdragelse skal kunne beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af forbedringsarbejderne.

Til forbedringsarbejder, der ikke forøger ejendommens leje- eller brugsværdi, kan der ydes supplerende støtte i form af afdragsbidrag til indeksslånet. Det offentlige betaler således hele ydelsen på denne del af indeksslånet.

Selv om andelsboligforeningen ikke betaler nogen ydelse på den del af indeksslånet, der anvendes til finansiering af arbejder, der ikke forøger ejendommens værdi, er foreningen debitor for hele indeksslånet.

Gennemførelsen af saneringsplaner eller beslutninger om byfornyelse eller boligforbedring, der indeholder sådanne arbejder, vil derfor altid medføre en nedgang i andelsboligforeningens formue.

For at undgå, at denne nedgang i foreningens formue skal medføre en nedgang i andelenes værdi, foreslås det fastsat, at den del af indeksslånet, hvortil der ydes afdragsbidrag, ikke skal indgå i den opgørelse af foreningens formue, der anvendes ved prisfastsættelsen.

Lovforslagets finansielle og administrative virkninger

Lovforslaget medfører ikke øgede udgifter for det offentlige og heller ikke en øget offentlig administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og 2

Indholdet af bestemmelsen svarer til de gældende regler. De foreslåede ændrede formuleringer skal ses på baggrund af, at det fremtidig er ansættelsen ved 17. alm. vurdering – i stedet for ansættelsen ved den seneste almindelige vurdering – der skal anvendes, når opgørelsen af foreningens formue foretages på grundlag af den prioriterede ejendomsværdi. 17. alm. vurdering er den sidste almindelige vurdering, hvor der foretages værdiansættelse på grundlag af sædvanlig prioritering.

Beløbet kan som hidtil forhøjes med et af boligministeren fastsat procenttillæg svarende til den eventuelle værdistigning for udlejningsejendomme i den forløbne del af vurderingsperioden. Prisudviklingen for udlejningsejendomme siden 17. alm. vurdering har indtil nu ikke givet anledning til at fastsætte et procenttillæg.

Til beløbet kan endvidere som hidtil lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen i vurderingsperioden.

Til nr. 3

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Indeksslån, hvortil der ydes afdragsbidrag, skal medtages som et passiv på status i foreningens årsregnskab. Da foreningen ikke skal betale nogen ydelse på denne del af indeksslånet, og da dette ikke skal indgå i den opgørelse af foreningens formue, der anvendes ved prisfastsættelsen, foreslås det, at bestyrelsen i en note til årsregnskabet skal give oplysning herom.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft 1. januar 1986, samtidig med gennemførelsen af 18. alm. vurdering.

Bestemmelserne om tilpasning til saneringsloven og byfornyelsesloven foreslås dog sat i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, idet de gældende regler giver anledning til usikkerhed i andelsboligforeningerne.