

14-10-2008

Medlemmer af Boligudvalget.
Folketinget.
Christiansborg.

Vedr.: Tilkøb ved andelsboligers opførelse.

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber's § 5, stk. 11, står:
"Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af **eventuel** værdiforringelse på grund af alder og slitage."

Hvilket betyder for alle i Møllevang, at det tilkøb i byggefasen, vi har betalt bygherren for, efter 5, 10 eller 20 år stort set er lig nul, på grund af satserne for afskrivning, og det har dog bibragt boligen en øget brugsværdi. Vedlagt bilag 1 og 2 vedrørende tilkøb i Møllevang 44.

Erhvervs- og Byggestyrelsen udtaler bl.a. i skrivelse af 7.4.2008:

"Erhvervs- og Byggestyrelsen kan oplyse, at det er andelsboligforeningens generalforsamling, der har kompetencen til at beslutte og godkende vedtægtsændringerne. Styrelsen henleder dog opmærksomheden på, at det påhviler andelsboligforeningen at sikre, at foreningens vedtægter ikke strider mod lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber med tilhørende forskrifter."

Erhvervs- og Byggestyrelsen udtaler bl.a. i skrivelse af 10.4.2008:

"Styrelsen bemærker dog generelt, at det fremgår af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet § 5, stk. 9 (er stk. 11), at værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Værdifastsættelsen af forbed-

ringer foretages konkret, men der er bl.a. med henvisning til ABF Håndbogen og domstolsafgørelser udviklet en praksis.”

Den daværende Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen udtaler bl.a. i skrivelse af 27.8.2008:

”vil jeg gerne understrege, at jeg ikke mener, at der er behov for at ændre reglerne om afskrivning af forbedringer. Jeg mener, at afskrivningsreglerne og maksimalprisbestemmelserne er nogle af andelsboligtankens væsentligste særkender.”

I ABF Håndbogen side 157, står bl.a.:

1.3. Værdi af individuelle forbedringer m.v.

”De generelle regler er altså ment som en vejledning, der dels udfyldes af den praksis, som har udviklet sig i den enkelte forening, og dels skal udfyldes af et skøn i det konkrete tilfælde.”

og

c. Retspraksis.

Ud fra lovens regler er det ofte svært at slå fast, hvad værdien af en forbedring eller inventar er i det konkrete tilfælde. Årsagen er, at lovgivningen alene udtrykker et princip, og at domstolenes praksis herefter formodes at udfylde de afstukne rammer. Afgørelsen må altså i det konkrete tilfælde støttes på afgørelser truffet af domstolene i lignende sager.

Som eksempel kan nævnes, at der nemt kan opstå tvist ved afgørelsen af, om og i hvilket omfang, der skal ske nedskrivning af værdierne. Loven taler om ”eventuel værdiforringelse”, hvilket nemt kan forstås sådan, at værdien kun undtagelsesvis skal nedskrives, mens hovedreglen er, at overdragelse kan ske til en pris, der svarer til oprindelig anskaffelsespris. Men her har landsretspraksis fastslået, at der under normale omstændigheder skal ske en nedskrivning. Størrelsen afhænger derimod af genstanden. Retspraksis danner bl.a. grundlaget for det i bilag 48-49 optrykte katalog over forbedringer m.v. og vejledende afskrivningstider.”

Med baggrund i, at det stort set er et skøn over hele linien, og alle satser er vejledende, samt teksten i vedlagte bilag 4, håber Møllevangs bestyrelse, at nedenstående kan finde gehør i udvalget, og være lovmedholdeligt til forelæggelse for Møllevangs generalforsamling.

Ændring af § 14 i Møllevangs vedtægt (ABF's normalvedtægt for tæt/lav) som nedenfor:

Det med blå tilføjes. Det med rødt fjernes:

§ 14

**Overdragel-
sessum**

(14.1)

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. **Tilkøb ved andelsboligens opførelse betales sammen med indskuddet.** Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lis Hesselberg
Formand