

# Ny type valuarvurderinger = ansvar for administrator?

FORFATTER ADVOKAT TIMMY LUND WITTE,  
EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

*Som et vigtigt element i prissætning af andelsboligejendomme indgår valuarvurderinger, som én af tre muligheder for at få prissat en andelsboligejendom med henblik på fastlæggelse af den lovlige andelskrone, som de enkelte andelshavere kan sælge deres andelslejligheder til. Typerne og kvaliteten af de enkelte valuarvurderinger svinger meget, hvilket i visse tilfælde kan bevirke, at administrator ved manglende priskontrol kan ifalde ansvar for en eventuel overpris ved salg af enkelte andelslejligheder, som følge af en for højt sat eller mangelfuld valuarvurdering. Hvad skal administrator være opmærksom på, når valuaren fremkommer med sin vurdering, og hvad skal en valuarvurdering som minimum indeholde for, at risikoen for fejl i denne er begrænset? Endelig er problemstillingen om risiko for administratoransvar ved anvendelse af valuarvurderinger blevet særlig relevant, da Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er på vej til at vedtage nye normer og retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, som kan øge risikoen for administratoransvar.*

## 1. Generelt om valuarvurderinger

Valuarvurderingen er én af tre metoder i Andelsboligforeningslovens § 5 (ABL) til at fastsætte en andelsboligforenings (A/B) formue på.

A/B's største aktiv er ejendommen, som andelshaverne (AH) gennem A/B i fællesskab ejer, og en stigning i værdien af ejendommen medfører en højere værdi af de enkelte andele, og dermed en højere salgspris og/eller større lånegrundlag for AH ifm. pantsætning.

ABL §5's tre metoder til værdiansættelse af en A/B's ejendom lyder i uddrag:

*„§ 5. Ved overdragelse af en andel i en A/B, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige,*

*hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.*

*Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:*

- a) *Anskaffelsesprisen*
- b) *Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.*
- c) *Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.“*

Disse tre metoder er de eneste man som A/B kan anvende til at værdiansætte foreningens ejendom efter. (Bestemmelsens nuværende formulering, bl.a. med krav om, at det er en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar, som vurderer A/B's ejendom, blev indført ved lov nr. 379 fra 1992. Udvalgte elementer fra bestemmelsen omtales nærmere nedenfor under afsnit 4).

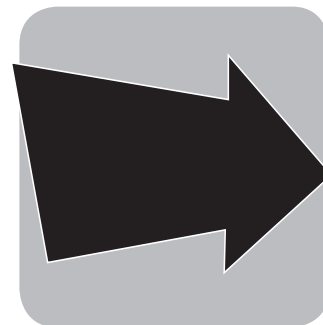
Bestyrelsen for A/B har en lovbestemt pligt til at angive andelens værdi iht. ABL § 6, stk. 5. Dette sker i form af en andelskroneberegning i årsrapporten. Bestemmelsen lyder som følger:

*„Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen“.*

I perioden efteråret 2006 / foråret 2007 var der meget fokus på valuarvurderinger, og hvorledes de skulle udformes, herunder efter hvilke retningslinjer. Nogle valuarer fremkom i forhold til andre valuarer med

nogle meget høje værdiansættelser af A/B ejendomme, hvor m2-priserne i helt grelle tilfælde lå på højde med lokalområdets dyrere ejerlejligheder. I anledning heraf fremsendte Ejendomsforeningen Danmark den 22. februar 2007 et brev til landets administratorer om, at selvom valuarens værdiansættelse kunne forekomme høj, så var den trods alt baseret på en subjektiv vurdering fra en statsautoriseret ejendomsmægler med en valuaruddannelse bag sig, og lige som i alle andre køb / salg situationer er prisen dikteret af markedet. Skønnet ville således ikke kunne anfægtes, men de kriterier, der lå til grund for vurderingen, kunne måske være fejlagtige. Havde valuaren glemt / ikke-indhentet visse oplysninger eller mistolket disse, kunne valuarvurderingen måske være fejlagtig. I brevet var foreslået en passus, som administrator kunne anvende i det følgebrev, der blev sendt til de enkelte A/B bilagt valuarvurderingen (se brevets fulde ordlyd på [www.ejendomsforeningen.dk/presserum/nyheder/nyhedsarkiv2007](http://www.ejendomsforeningen.dk/presserum/nyheder/nyhedsarkiv2007)).

Som følge af markante stigninger i de offentlige ejendomsvurderinger i foråret 2007 mistede diskussionen angående de høje valuarvurderinger for en tid sin relevans. Mange A/B valgte i stedet at anvende den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesgrundlag. Alt afhængig af de offentlige ejendomsvurderingers udvikling i fremtiden (måske allerede så tidligt som i foråret 2009 ved evt. fald i



de offentlige ejendomsvurderinger) vil et stort antal A/B antageligt have behov for, at få deres ejendomme vurderet af en valuar med henblik på blot at bibeholde andelskronen på dens nuværende niveau.

Det er i den forbindelse vigtigt for landets administratorer at være opmærksomme på, at der *kan* ifaldes administratoransvar ved anvendelse af valuarvurderinger, selvom der ikke kan sættes en finger på valuaren!

Problemer kan helt overordnet deles op i to kategorier:

- a) en generel „pligt“ til at kontrollere valuarens prisfastsættelse, herunder at lokalisere faktuelle fejl eller væsentlige oplysninger af betydning for værdiansættelsen (behandles i afsnit 2), og
- b) en konkret „pligt“ til grundigt at gennemgå valuarvurderingen for, hvilke forbedringer der har dannet grundlag for værdiansættelsen af ejendommen efter DE's kommende nye retningslinjer (behandles i afsnit 3).

### 2. Pligt til priskontrol af valuarvurdering? Administratoransvar?

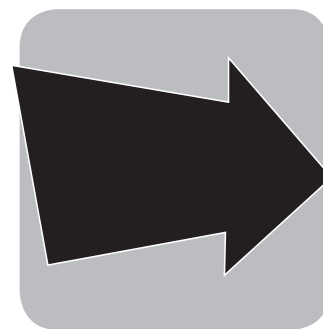
I juraen og retspraksis er der enighed om, at en administrator (og også revisor) kan ifalde ansvar for fejl / manglende oplysninger i en valuarvurdering. Dette kan naturligvis kun ske i særlige tilfælde, og i de fleste tilfælde vil administrators ansvar være subsidiært i forhold til valuarens. Kriterierne for ansvaret og eksempler herpå omtales i afsnittene 2.2. og 2.3. Indledningsvist gennemgås i afsnit 2.1. DE's retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, der dog alene omtales overordnet.

#### 2.1. Hvilke normer / retningslinjer har DE opstillet for udarbejdelse af valuarvurderinger?

Overordnet er følgende 10 punkter foreløbigt angivet af DE, som de normer og retningslinjer en valuar som minimum skal følge ved udarbejdelsen af en valuarvurdering efter ABL § 5, stk. 2, litra b (punkterne er angivet i den rækkefølge, som DE har

anført disse i „Normer for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme“). Hvor der er fundet anledning dertil, er der knyttet kommentarer til de enkelte punkter:

1. Det er en statsautoriseret ejendomsmægler, der tillige er valuar, og som har kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme, der skal foretage vurderingen. Det sidstnævnte krav om kendskab til boligudlejningsejendomsmarkedet er DE's eget og bevirker, at det som minimum af rapporten bør fremgå, hvad valuarens forudsætninger for afgivelse af denne er.
2. Ejendommen skal vurderes som udlejningsejendom, dvs. som om den aldrig har været andelsboligforening, og altid har været udlejningsejendom. Valuaren må således IKKE værdiansætte A/B's ejendom, som om den skulle sælges som en ejendom tilhørende en A/B, der opløser foreningen og efterfølgende sælger ejendommen som investeringsejendom, eksempelvis fri for lejemål. Det siger sig selv, at værdiansættelsen af ejendommen i dette tilfælde vil være markant højere end prisen for en udlejningsejendom med lejere i, der alle betaler en lovlig / korrekt beregnet leje. Måtte valuaren have foretaget sin vurdering, som om A/B var opløst, og ejendommen blev solgt fri for lejemål, er det således, som DE's retningslinjer er udformet, en ansvarspådragende fejl for valuaren, og administrators ansvar for ikke at have opdaget og påtalt det fejlagtigt anvendte vurderingsprincip vil derfor alene være et subsidiært ansvar i forhold til valuarens. Se om ansvarsforholdene i afsnit 2.2. og 2.3.
3. Ejendommen skal vurderes med én ledig (gennemsnits)lejlighed, jf. T:BB2001.67V. Dette har betydning for vurderingens størrelse, og jo færre enheder en ejendom består af, jo større betydning har det, om værdien af den ledige lejlighed skal tillægges den vurdering, som valuaren kommer frem til. Det er klart, at den værdimæssige betydning af én



ledig lejlighed i et kompleks på 336 lejligheder ikke er overvældende. Helt konkret skal lejligheden angives til den værdi, som en investor/køber samlet set vil give mere for ejendommen, såfremt der er en ledig lejlighed man eksempelvis kan flytte ind i eller modernisere med henblik på opnåelse af en højere leje. Visse valuarer har den praksis, at den ledige lejlighed værdiansættes til, hvad en tilsvarende ejerlejlighed koster i lokalområdet, dog fratrukket andelslejlighedens pris. En ejerlejlighed koster til illustration eksempelvis kr. 3.000.000, mens en gennemsnitlig andelslejlighed svarende til ejerlejligheden med den nye vurdering „kun“ koster kr. 1.400.000, altså en merværdi for ejerlejligheden på kr. 1.600.000. Denne merværdi tillægges så den værdi valuaren er kommet frem til i sin valuarvurdering af den samlede ejendom, forinden der er taget hensyn til den ledige lejlighed. Umiddelbart synes dette bestemt ikke at være måden, som en vurdering af ejendommen med én ledig lejlighed skal håndteres på, men der er heller ikke noget i retspraksis eller lovgivningen herom, som indikerer, at valuaren ikke må gøre således. DE's retningslinjer angiver ikke, hvorledes den ledige lejlighed skal behandles, andet end at den skal være en del af vurderingen. Metoden kan således ikke på det foreliggende grundlag anfægtes. Måtte der blive tale om en ansvarssag i relation til overpris for en andelslejlighed i dette tilfælde, vil administrators ansvar være subsidiært i forhold til valuarens, såfremt man

under en boligretssag (mod forventning) vil komme frem til, at valuarens handlemåde måtte være ansvarspådragende.

4. Som det nye tiltag med de nye retningslinjer fra DE (således som de foreligger i udkast på nuværende tidspunkt) kan valuaren nu vælge at medtage de enkelte AH's individuelle forbedringer (til trods for at de er bekostet af AH), hvad enten de er udført i andelsboligen (fx nyt køkken) eller i tilknytning til boligen (fx en carport eller en udestue). Forbedringsforhøjelserne skal baseres på oplysninger fra A/B og/eller administrator. Tidligere angav DE's retningslinjer, at det alene var forbedringer på hovedejendommen og tilhørende bygninger samt forbedringer i de enkelte lejligheder betalt af A/B eller den tidligere udlejer, som kunne indgå i vurderingen. Det er blandt andet med dette nye tiltag, at risikoen for administratorfejl opstår! Se nedenfor i afsnit 3.
5. Valuaren skal angående forbedringer anføre i vurderingsrapporten, at ejendommen er vurderet inkl. forbedringer, og at det derfor ikke er den vurderede pris, der kan anvendes i regnskabet, idet forbedringer, som den enkelte AH vil kunne kræve betalt ud over andelskronens værdi skal fratrækkes. Se nærmere om denne særlige problemstilling nedenfor i afsnit 3.
6. Når valuaren fastsætter prisen på ejendommen, skal det ske baseret på en nettoleje og en forrentningsprocent. Sidstnævnte kriterium har givet anledning til omend mange

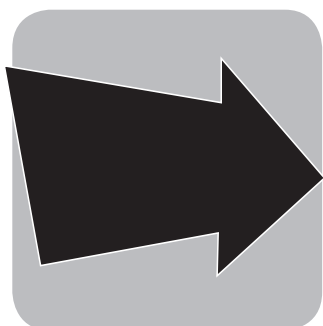
diskussioner mellem valuere og ejendomsadministratorer/revisorer, da forrentningsprocenten jo er af stor betydning, når en A/B ejendom prissættes. Jo lavere forrentningsprocent, jo højere prisfastsættelse af A/B's ejendom. I denne artikel behandles denne særlige problemstilling ikke, da størrelsen af en forrentningsprocent ubetinget afhænger af markedet. Til illustration blev A/B ejendomme i 2006 vurderet med forholdsvis lave forrentningsprocenter i tiltro til, at prisen på ejendommen steg, mens der i 2008 synes at være en tendens til, at forrentningsprocenterne er stigende, da priserne på udlejningsejendommen synes at stagnere/ikke stige med så eksplosiv hast længere.

Flere og flere revisorer er dog for alle tilfældes skyld begyndt at indføre forbehold i deres andelskroneberegninger angående valuarvurderinger. Et sådant forbehold kunne lyde: *„Valuaren har i vurderingsrapporten baseret beregningen på en rente på 1.95%. Vurderingen er særdeles følsom overfor udsving i markedsrenten.* [Herefter følger et taleksempel på en rentestigning på 0,30% med dertil følgende stort fald i andelskronen – ikke citeret, RED.] *Nye AH (købere) skal være særlig opmærksom på denne forudsætning for vurdering af andelskronen“.*

I helt særlige tilfælde kan valuaren værdiansætte A/B ejendomme på baggrund af kvadratmeterpriser (som det fx sker ved ejerboliger). Det vil være det konkrete marked, som angiver, hvad der lægges vægt på, men såfremt værdiansættelsen sker baseret på kvadratmeterpriser, bør administrator betinge sig, at der angives boligudlejningsejendomme som reference (se om referenceejendomme nedenfor i punkt 10), hvor samme prisfastsættelsesprincip anvendes.

7. Som *lejeindtægt* anvendes „den lovlige leje“ som udlejningsejendom iht. lejelovgivningen, særligt lejeloven og boligreguleringsloven (BRL). Boligafgiften må derfor **ikke** anvendes som

ejendommens indtægtsgrundlag. Begrebet „småejendom“, jf. BRL §§ 4, stk. 5 og 29c-e anvendes sjældent i relation til fastsættelse af lejeindtægten for en A/B ejendom, da denne i stort set alle tilfælde skal vurderes som en udlejningsejendom, enten omfattet af reglerne for omkostningsbestemt husleje, jf. BRL kap. II – IV, eller reglerne om det lejedes værdi, jf. LL kap. VIII (i visse tilfælde kan den lovlige leje fastsættes til markedslejen, jf. BRL § 15a eller LL § 53). Det vil sige, at det kun er i de tilfælde, hvor ejendommen pr. 1. januar 1995 faktisk bestod af 6 beboelseslejligheder eller færre, at man anvender „småhusreglerne“ til fastsættelse af ejendommens lejeindtægt. Antallet af lejelejligheder contra andelslejligheder pr. 1. januar 1995 er således valuarvurderingen uvedkommende. Det er det faktiske antal beboelseslejligheder i ejendommen pr. denne dato, der afgør sagen. Sondringen er relevant, da „småhuslejen“ typisk er højere end den omkostningsbestemte leje, og dermed kan genere en højere vurdering af ejendommen, som så kan vise sig at være forkert/for høj. Her kan der bestå en ansvarsrisiko for administrator, såfremt en sådan fejl ikke opdages. Ansvar vil dog være subsidiært, da valuaren ved en forkert anvendelse af disse leje fastsættelsesregler, vil have handlet ansvarspådragende, jf. også nedenfor i afsnit 2.2. Særligt for så vidt angår erhvervslejemål og –andele skal disse lokaler vurderes til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13. Hvis administrator er bekendt med, at et eller flere erhvervslejemål ikke kan reguleres til markedsleje på grund af forhold i de enkelte kontrakter, og valuaren ikke har taget hensyn hertil til trods for, at de enkelte erhvervslejekontrakter er valuaren bekendt, kan såvel valuaren som administrator ifalde ansvar for overpris (se nærmere om dette i afsnit 2.3), da ejendommens indtægter – og dermed den vurderede pris for



ejendommen – så fastsættes for højt. Administrators ansvar vil være subsidiært i forhold til valuarens.

*Omkostningsmæssigt* skal ejendommen naturligvis også vurderes som en udlejningsejendom. Det vil sige, at vedligeholdelsesomkostningerne eksempelvis skal ansættes højere end de aktuelle i nogle tilfælde, da en andelsboligejendom pr. definition har lavere vedligeholdelsesomkostninger end en udlejningsejendom. Hertil kommer administrationsomkostninger mv. Da de fleste kommuner efterhånden er omfattet af BRL, skal A/B's ejendom som udlejningsejendom på både indtægts- og udgiftssiden typisk vurderes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, jf. BRL kap. II – IV (se også ovenfor angående lejeindtægter).

8. Der skal tages hensyn til alle de indtægter og indtægtsmuligheder, som ejendommen kan generere, uanset om de oppebæres eller ej (fx gavltreklamer, P-pladser, mobilantener, kælder- og garageudlejning etc.). Hertil også alle kommende muligheder for generelle forbedringer på ejendommen (fx elevator) og evt. kommende gennemgribende moderniseringer i de enkelte lejligheder, udstykningsmuligheder, fx tagboliger, etablering af ejerlejligheder etc. Generelt anføres disse muligheder for yderligere værditilførsel til ejendommen af valuaren som „lejerereserver“ og „kommende udstykningsmuligheder m.v.“, jf. T:BB 1998 side 42 B. Det siger sig selv, at helt urealistiske værdiangivelser

af „lejerereserver“ og „kommende udstykningsmuligheder“ kan føre til overprissager. Valuaren skønner i hvert enkelt tilfælde, og derfor kan et evt. ansvar for denne kun ifaldes i meget særlige tilfælde. Ser administrator ikke en urealistisk værdiansættelse, kan der bestå en risiko for ansvar, men et sådant ansvar vil være subsidiært i forhold til valuaren.

9. Valuar skal indhente ALLE oplysningerne om ejendommen, som om den skulle sælges som udlejningsejendom, dvs. tjekke tingbog, indhente diverse attester etc. Administrator kan være behjælpelig med disse ting (herunder udfylde vurderingsskemaet fra valuaren angående forbedringer på ejendommen, jf. punkt 4 ovenfor og afsnit 3.2. nedenfor), men det klare udgangspunkt er, at valuaren selv skal indhente ejendommens relevante dokumenter, herunder også gennemgå ejendommens servitutter / byrder. Herudover skal valuaren i videst muligt omfang besigtige et repræsentativt udsnit af ejendommens lejligheder samt ejendommens installationer og fællesarealer. Endelig bør samtlige erhvervslejemaal / - andele besigtiges.
10. Valuaren skal i videst muligt omfang søge at henvise til anvendte prisreferencer på andre (tilsvarende) boligudlejningsejendomme. Sker dette ikke i valuarvurderingen, er der ikke angivet nogen konsekvens ved overtrædelse heraf i DE's normer, andet end den generelle passus, om at normerne „skal følges“. Forekommer en ejendom at være værdiansat særligt højt eller særligt lavt i forhold til administrators generelle kendskab til ejendomsværdierne eller den seneste offentlige ejendomsvurdering, kan det være en anledning for administrator til at bede om prisreferencer. I den henseende kan administrator ved valuarens evt. vægring med fordel henvise til DE's normer.

*2.2. Hvordan kan en administrator ifalde ansvar for noget, som en valuar har lavet?*  
Det kan administrator i særlige tilfælde,

når der eksempelvis ikke er sket et eftersyn af, hvilke oplysninger valuaren har lagt til grund.

Sådanne forhold kan være: en uhyre lav forrentningsprocent som grundlag for værdiansættelsen af ejendommen, eller at valuaren har indarbejdet nogle forhold i vurderingen, der endnu ikke rent regnskabsmæssigt er indarbejdet. Sidstnævnte tilfælde kunne eksempelvis være foretagne forbedringer af tag og vinduer, hvor valuaren i sin rapport angiver det forbehold, at værdien af disse forbedringer er tillagt ejendommens værdi i hans subjektive vurdering af ejendommen, mens vedligeholdelsesandelen af samme endnu ikke er indarbejdet, da endeligt byggeregnskab endnu ikke er færdiggjort. Fanger hverken administrator eller revisor dette forbehold, vil et ansvar ikke være til at komme uden om for disse, mens valuaren i dette tilfælde – grundet forbeholdet – „går fri“.

*2.3. Hvad er det så for et ansvar administrator evt. kan ifalde?*

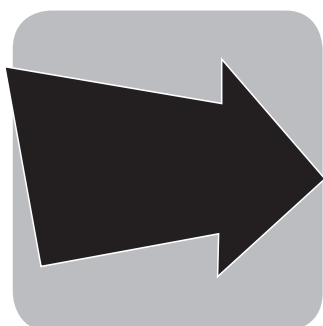
Der er tale om et overprisansvar efter ABL § 5, jf. princippet i ABL § 16, stk. 3, der lyder:

*„Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg“.*

Helt overordnet set vil et sådant ansvar kunne opstå, hvis en køber af en andelslejlighed betaler for meget for denne grundet en for høj værdiansættelse af A/B's ejendom fra valuarens side, eksempelvis som følge af de tilskrevne forbedringer for tag- og vinduesudskiftningen uden at vedligeholdelsesdelen endnu er indregnet, da byggeregnskab endnu ikke foreligger.

I første omgang skal kravet altid rettes mod den, som har opnået den uberettigede gevinst / overprisen:

*Sælgeren af andelen.*



Når køber at gøre sit overpriskrav gældende mod sælger i form af stævning inden forældelsesfristens udløb på 6 måneder, jf. ABL § 16, stk. 3, vil et ansvar for såvel valuaren som administrator altid være subsidiært.

Problemet opstår i de tilfælde, hvor forældelsesfristen overfor sælger er sprunget, hvorefter det ikke er muligt for køber at få overprisen retur ad denne vej.

I det følgende lægges det i alle tilfælde til grund, at forældelsesfristen efter nævnte bestemmelse er overskredet, således at et overpriskrav mod sælger er udelukket.

I stedet må køber i tilfælde af fejl/forbehold af værdimæssig betydning i valuarvurderingen rette blikket mod rådgiver (administrator og revisor) og/eller valuaren. Forældelsesfristen i ABL § 16, stk. 3 gælder kun sælger, hvorfor et krav mod rådgiver er underlagt de almindelige forældelsesregler.

Valuaren går i det konkrete eksempel i afsnit 2.2. fri, da han jo blot har vurderet ejendommen med de forbedringer, som den faktisk havde på vurderingstidspunktet. Samtidig hermed har han i sin rapport taget det forbehold, at vedligeholdelsesandelen af forbedringerne skal fragå i værdiansættelsen, når tallet herfor foreligger / kan beregnes.

I det nævnte tilfælde burde såvel revisor som administrator have været opmærksom på forbeholdet og dermed den „for høje“ værdiansættelse, og som følge heraf den „for høje“ andelsværdi/ pris for andelen.

Retspraksis har også i andre tilfælde pålagt såvel revisor som administrator et ansvar for manglende (pris)kontrol ved valuarvurderinger.

Det bemærkes – som et helt grundlæggende kriterium for, at ansvar kan ifaldes af de nævnte – at valuaren ikke kan anses at have pådraget sig et ansvar, som følge af en mangelfuld vurdering eller egentlige fejl i samme, eksempelvis manglende hensyntagen til værdiforringende servitutter og/eller en hjemfaldspligt (typisk en

kommunes tinglyste ret til at købe ejendommen „tilbage“ til en meget lav pris/ alternativt en kommunes ret til at få et større beløb fra A/B for at fraskrive sig sine rettigheder iht. hjemfaldspligten).

Et af de mere klare eksempler på et ansvar for valuaren er, hvis valuaren som ejendommens indtægter har taget udgangspunkt i ejendommens aktuelle indtægter i form af boligafgiften. Det er alene ejendommens lovlige lejeindtægter, som må indregnes i vurderingen, jf. ovenfor afsnit 2.1., særligt punkt 7.

Boligafgiften som ejendommens indtægt vil som udgangspunkt være højere end en korrekt beregnet omkostningsbestemt husleje, og valuarens udgangspunkt for værdiansættelsen af ejendommen vil herefter være fejlagtig, og resultere i en for høj værdiansættelse. Ser hverken revisor eller administrator denne fejl fra valuarens side, vil deres ansvar i dette tilfælde alene være subsidiært i forhold til valuarens (klare) ansvarspådragende fejl.

### *... administrators priskontrol af valuarvurderinger kan [ikke] undgås ved blot at henvise til at A/B har godkendt valuarens prisfastsættelse*

I retspraksis har administrators / revisors efterprøvelse af valuarens værdiansættelse af A/B's ejendom været behandlet i et antal retssager. Eksemplerne er taget fra Professor Mette Nevilles kommenterede andelsboliglov, 3. udgave fra 2006 (i det følgende *Mette Neville*), hvor det på side 201 anføres:

*„På samme måde har en professionel administrator pligt til selvstændigt at kontrollere prisen. Heri må også ligge en pligt til at sikre sig, at valuaren vurderer ejendommen på det rette grundlag, altså som udlejningsejendom med en tom lejlighed. Administrator bør desuden gennemgå vurderingen med henblik på at kontrollere, at f.eks. individuelle forbedringer ikke indgår i vurderingen, at der er udarbejdet et egentligt skyggebudget og at lejeindtægten ikke blot er skønnet (i en*

*række tilfælde har mægler blot anvendt boligafgiften) ...“.*

Der findes umiddelbart af interesse for denne artikel to trykte og to utrykte afgørelser angående administrators manglende priskontrol, dels af revisors regnskab/ andelskroneberegning, og dels af valuars/ ejendomsmægleres prisfastsættelse af fast ejendom. Administrator har iht. disse afgørelser en selvstændig pligt til at kontrollere prisen. En pligt som rent ansvarsmæssigt ikke kan fraskrives. Princippet går igen i andre afgørelser, men det er alene disse fire afgørelser, der refereres:

#### **T:BB1999.269B:**

*På grund af fejlagtig opgørelse af andelspris i regnskaber for A/B var en række handler sket til ulovlig pris. Krav mod sælgerne var forældet efter ABL § 16, stk. 3. Foreningens revisor, der havde udarbejdet regnskabet, og advokat, der var administrator, var som professionelle rådgivere erstatningsansvarlige, uanset at de ikke havde kontraktforhold til sagens parter. De havde på en generalforsamling udtalt sig om det professionelle erstatningsansvar og havde derved medvirket til sagsøgernes opfattelse af, at et sagsanlæg var unødvendigt. Herefter kunne de ikke påberåbe sig, at sagsøgerne ikke havde opfyldt deres tabsbegrænsningspligt. De professionelle rådgivere kunne ikke gøre regres mod sælgerne, da disse ellers ville miste den beskyttelse, som var tilsigtet med forældelsesreglen i ABL § 16, stk. 3.*

#### **T:BB2000.40B:**

*I en prisnote i årsregnskabet for A/B havde revisor på grund af en fejl opgjort andelenes værdi væsentligt for højt. Foreningens administrator, der var advokat, havde lagt regnskabets urigtige opgørelse af andelskroneværdien til grund, og derudover foretaget en yderligere urigtig opskrivning af værdien. Begge rådgivere fandtes at have handlet culpøst. Det var uden betydning i forhold til rådgiverne, at krav om tilbagebetaling var forældet, idet køber ikke var opmærksom på den betalte overpris, før køber blev underrettet om dette af administrator. Begge rådgivere*

blev derfor dømt til at erstatte køber tabet, der blev opgjort som overprisen. Indbyrdes fandtes de to rådgivere hver at måtte hæfte for halvdelen.

## Retten i Aalborg 1. afd. 1991, BS1572/90:

Administrator idømt erstatningsansvar som følge af manglende priskontrol af en ejendomsmægleres prisfastsættelse af en andelslejlighed i en nystiftet A/B. Ejendomsmægleren blev frikendt, da han havde taget de nødvendige forbehold, jf. også ovenfor angående forbedringseksemplet i afsnit 2.2. Administrator blev dømt for den manglende priskontrol med denne begrundelse:

„(...)

Efter indholdet af A/B's vedtægter har det påhvilet [administrator, RED.] at bistå A/B's bestyrelse ifm. overdragelsen af andele i A/B, og efter bevisførelsen finder retten det godtgjort, at administrator har fordrat [købers, RED.] købsaftale forelagt. Idet administrator – der ikke havde anledning til at antage, at køber var kyndig på området – efter sin egen forklaring ganske havde undladt at efterprøve den aftalte pris, og ved en gennemgang af den betingede salgsaftale burde have indset, at denne ikke var i overensstemmelse med ABL's regler, finder retten, at administrator har pådraget sig et ansvar som professionel rådgiver direkte i forhold til køber. Da administrator måtte indse, at bestyrelsen var uden særlige forudsætninger for at bedømme aftalens lovlighed, findes den omstændighed, at bestyrelsens godkendelse er indhentet, ikke at kunne fritage administrator for ansvar, hvilket ansvar – som undergivet forældelsesloven af 1908 – ikke kan anses forældet“.

## Vestre Landsret, 9. afd. 15. november 1993, ankesag B-2625-90:

I denne sag blev en ejendomsmægler idømt ansvar for manglende priskontrol af prisen på en andelsbolig ifm. et salg af denne. Prisen oversteg det højst tilladelige efter ABL § 5, og køber gjorde et overprisansvar gældende overfor ejendomsmægleren, da forældelsesfristen iht. ABL § 16, stk. 3 på 6 måneder overfor

sælger var sprunget. Ejendomsmægleren blev dømt i byretten og også i landsretten med denne begrundelse:

„Ved at undlade at kontrollere, om købesummen oversteg det højst tilladte efter ABL § 5, og ved ikke at gøre [køber, RED.] bekendt med disse regler, findes [ejendomsmægleren, RED.] som professionel ejendomshandler at have begået en grov fejl“.

Ejendomsmægleren gjorde gældende, at han havde fraskrevet sig ansvaret for den for høje pris, da A/B's bestyrelse havde godkendt prisen. Dette blev afvist af landsretten, da bestyrelsen blot var „amatører“.

Dommen slår således fast, at rådgivers priskontrol, herunder administrators priskontrol af valuarvurderinger ikke kan undgås ved blot at henvise til at A/B har godkendt valuares prisfastsættelse.

## 3. Forbedringer. Generelle og individuelle. ADVARSEL.

Ifm. værdiansættelsen af en A/B's ejendom – og også de enkelte andelsboliger – er det angivet i ABL § 5, stk. 3 (forbedringer på ejendommen) og stk. 11 (forbedringer foretaget af de enkelte AH i andelsboligen), hvorledes man skal behandle forbedringer.

Bestemmelserne i ABL § 5 lyder:

„Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

(...)

Stk. 11. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.“

Efter stk. 3 kan valuaeren tillægge værdien af foretagne forbedringer på ejendommen siden seneste vurdering til værdiansættelsen af ejendommen, fx nye vinduer. Det samme gør sig gældende for den offentlige ejendomsvurdering. Når først en forbedring er indregnet, kan den ikke indregnes på ny, men indgår i den generelle vurdering af ejendommen.

Efter stk. 11 kan den enkelte AH tillægge værdien af sine egne forbedringer

i andelsboligen til den konkret udregnede andelsværdi for denne bolig. Til illustration kan følgende eksempel opstilles (eksemplet danner udgangspunkt for alle nedenstående diskussioner):

En A/B's andelsværdi medfører, at den konkrete andelsboligs værdi vil kunne opgøres til maksimalt kr. 1.000.000 pr. lejlighed. A/B består af 10 lejligheder, alle beboet af andelshavere. Den konkrete AH's forbedringer i andelsboligen, fx nyt køkken og bad eller en af AH finansieret udestue udelukkende til eget brug i stedet for terrassen kan opgøres til kr. 250.000 i anskaffelsesværdi (der er endnu ikke afskrevet på disse forbedringer).

Den samlede købspris for den konkrete andelslejlighed vil herefter være maksimalt kr. 1.250.000.

I nogle tilfælde kan der ske det ifm. en vurdering (valuar som offentlig) af en A/B ejendom, at forbedringer udført og betalt af de enkelte AH bliver indregnet i værdiansættelsen af ejendommen. Dette medfører en højere værdi af ejendommen og dermed en højere andelskrone for alle AH'erne i A/B. Når AH med det nybyggede badeværelse eller udestue så ønsker at sælge sin andel, vil prisen i det konkrete tilfælde være for høj, da nævnte forbedring(er) så vil være indregnet i værdien to gange.

Tages der udgangspunkt i det førnævnte eksempel med 10 lejligheder til hver én million, og lægges værdien af den ene lejligheds udestue (kr. 250.000) uden yderligere beregninger og for at simplificere eksemplet til A/B's samlede værdi, svarer denne værdiforøgelse til kr. 25.000 (kr. 250.000 delt med 10) ekstra for hver lejlighed.



Problemet opstår så, når den AH som rent faktisk har bekostet udestuen, sælger sin lejlighed: Prisen for andelen udgør nu kr. 1.025.000 tillagt forbedringen på kr. 250.000 eller i alt kr. 1.275.000, altså en for høj pris på kr. 25.000. Udestuen er i det konkrete eksempel tillagt den konkrete lejlighed to gange, og det vil iht. ABL § 5 være overpris.

Retspraksis er klar, og ovennævnte eksempel med udestuen er taget direkte fra den såkaldte „udestuedom“ **UFR2001.2132V**, hvor A/B blev pålagt at trække værdien af en forbedring ud af selve andelskroneberegningen, så køber ikke kom til at betale overpris, jf. ABL § 5, stk. 1, men stadig således, at sælger fik det forbedringstillæg for udestuen, som de var berettiget, jf. ABL § 5, stk. 11:

„Ægteparret A opførte i 1993 en tilbygning (udestue) til deres andelsbolig efter tilladelse fra A/B. Da de i 1999 ønskede at afhænde deres andel, afviste A/B at godkende et tillæg til værdien for forbedringer efter ABL § 5, stk. 11. A/B's begrundelse herfor var, at A/B ved opgørelsen af sin formue anvendte den seneste ansatte ejendomsværdi, hvori udestuen indgik, jf. samme lovs § 5, stk. 2 c. Under en sag, A anlagde mod A/B med påstand om anerkendelse af, at udestuen var en forbedring, jf. lovens § 5, stk. 11, gav såvel by- som landsret A medhold i deres påstand. Landsretten tilføjede bl.a., at i konsekvens af at de lokale vurderingsmyndigheder havde medtaget udestuen ved fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering, måtte A/B - i det omfang der var behov herfor - ved beregning af værdien af A's andel foretage en nedskrivning af A/B's formue svarende til værdien af udestuen, således at udestuen ikke i strid med lovens § 5, stk. 1, medregnes to gange“.

### 3.1. DE's gældende normer og retningslinjer fra 2004 angående AH's egne forbedringer

Ifølge de nugældende normer og retningslinjer skal A/B's ejendom vurderes stort set som en ganske almindelig udlejningsejendom fuld af lejere, dog med én ledig lejlighed, jf. punkterne 1 til 10 i afsnit 2.1.

Der eksisterer dog den væsentlige undtagelse, der (sammen med én-ledig-lejlighedsprincippet) adskiller en valuarvurdering fra en almindelig ejendomsmæglervurdering af en udlejningsejendom: Individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder bekostet af AH kan/må ikke indregnes i værdiansættelsen, jf. også princippet i *UFR2001.2132V* (udestue-dommen), om at individuelle forbedringer kun må indgå én gang i købsprisen for andelen.

Således kan valuaren p.t. kun i ejendommens værdi indregne forbedringer foretaget af

1. A/B,
2. tidligere udlejer og / eller
3. en tidligere lejer, jf. *T:BB2002.412B* (A/B kunne opkræve engangsbeløb for forbedringer udført af en nu afdød lejer).

De nugældende retningslinjer angående forbedringerne i ejendommen lyder:

„Ifm. vurderingen af ejendommen skal der tages hensyn til forbedringer. Her tænkes alene på forbedringer betalt af A/B eller en tidligere ejer af ejendommen. Det vil med andre ord sige fælles forbedringer på hele ejendommen, samt individuelle forbedringer i den enkelte lejlighed, som A/B eller en tidligere ejer af ejendommen har betalt for, og som der i tilfælde af drift som udlejningsejendom vil kunne beregnes en forbedringsforhøjelse for. Individuelle forbedringer betalt af AH skal ikke medtages i vurderingen [min understregning, RED.]. Det gælder også individuelle forbedringer udenfor lejligheden, fx en carport eller en udestue, betalt af AH. Tilsvarende gælder forbedringer, foretaget af den pågældende AH, medens denne var lejer af lejligheden.“

Risikoen for administratorfejl for så vidt angår tillagte forbedringer er således efter de nugældende regler ikke overvældende, da det direkte fremgår, at individuelle forbedringer (som udestuen i tal-eksempel og dommen) **ikke** kan medtages i vurderingen.

Dette klare udgangspunkt ændres nu mar-

kant med DE's kommende retningslinjer, og risikoen for direkte administratransvar forøges betydeligt!

### 3.2. DE's kommende normer og retningslinjer anno 2008 angående AH's egne forbedringer

Som anført i afsnit 1 er DE på trapperne med nye / korrigerede normer og retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger. Disse normer og retningslinjer åbner for højere, men dog ikke umiddelbart for høje vurderinger isoleret set efter ABL § 5, stk. 1 – 3, samtidig med at kravene til administrators opmærksomhed ved såvel bestillingen af som modtagelsen af valuarvurderingerne forøges – problemet opstår her i relation til ABL § 5, stk. 11 (se straks nedenfor).

De nye retningslinjer indeholder lettere omskrevet **ikke** den ovenfor understregede begrænsning med hensyn til de forbedringer på „ejendommen“, som en AH selv har udført / bekostet.

Således skal ALLE ikke-uvæsentlige forbedringer nu indgå i værdiansættelsen af A/B's ejendom. Det vil sige forbedringer udført af:

1. A/B,
2. tidligere udlejer,
3. nuværende eller tidligere AH, og/eller
4. en tidligere lejer.

Formålet med dette nye tiltag fra DE's side er, at valuaren skal værdiansætte ejendommen til den pris, som valuaren mener, at ejendommen kan afsættes til i det gældende marked som ren udlejningsejendom. DE anfører i sine nye retningslinjer, at valuaren skal fremsende spørgeskema til administrator / A/B angående forbedringer på såvel ejendommen som forbedringer i de enkelte lejligheder, og i sin vurdering tage hensyn til disse, såfremt de må anses som væsentlige for værdiansættelsen. Det anføres også, at hvis valuaren bliver opmærksom på andre væsentlige forbedringer på ejendommen eller i de enkelte lejligheder, skal forbedringerne medtages i vurderingen, og administrator / A/B skal oplyses herom.

Valuaren skal også i valuarvurderingen angive, *hvilke* forbedringer der er indregnet i værdiansættelsen. DE angiver herom:

„Det skal fremgå af vurderingsrapporten, at der er anvendt dette vurderingsprincip [indregning af individuelle forbedringer i værdien, RED.], og at A/B derfor ikke ukritisk kan anvende vurderingsprisen i sit regnskab. Såfremt der er forbedringer, som den enkelte AH kan få betalt udover værdien af andelskronen, skal disse fratrækkes i vurderingsprisen, inden denne anvendes i regnskabet.“

Der er ingen tvivl om, at de nye tiltag fra DE's side giver en mere retvisende værdiansættelse af A/B's ejendom, og prisfastsættelsen inklusiv de individuelle forbedringer er ikke i strid med overprisprincippet i ABL § 5.

Der, hvor problemet opstår, er, når de AH, som „ejer“ de individuelle forbedringer, der er medregnet i ejendommens samlede værdiansættelse, ønsker at sælge deres andelsbolig.

Her vil der opstå samme situation, som i ovennævnte „udestue-dom“, jf. UfR2001.2132V: Den konkrete forbedring vil være indregnet i andelsværdien to gange, og dermed kan der være tale om overpris i ABL § 5's forstand, medmindre administrator i den konkrete handel, har foretaget en nedskrivning af ejendommens samlede værdiansættelse med den værdi, som den konkrete forbedring har af betydning rent andelsretligt, jf. ABL § 5, stk. 11, det vil sige „*anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage*“ – altså som udgangspunkt en lavere værdi af de individuelle forbedringer rent *andelsretligt* end den værdi, som forbedringerne kan ansættes til rent *lejeretligt*. Forskellen her er, at værdien af forbedringer i lejeretlig forstand gælder „stedseverende“, jf. GA2007/07, mens værdien af de samme forbedringer efter ABL § 5, stk. 11 vil blive reduceret år for år, eksempelvis som angivet i ABF-Håndbogen 2008, bilag 48, side 403 ff.

Det som administrator så skal gøre efter DE's opfattelse, er at finde den rent andelsretligt nedskrevne værdi for de individuelle forbedringer, som valuaren i sin vurdering har oplyst er medtaget i værdiansættelsen. Alt i alt en noget omstændig øvelse, men en øvelse administrator SKAL foretage, for ikke at risikere et direkte administratoransvar, se straks nedenfor.

Går der mere end 6 måneder fra aftaleindgåelsen til, at køber bliver bekendt med, at der består et overpriskrav mod sælger som følge af forbedringstilskrivningen to gange, vil kravet mod sælger være forældet, jf. ABL § 16, stk. 3 og ovenfor afsnit 2.3.

Valuaren har ubetinget *ikke* lavet nogen fejl, da ejendommen er vurderet i overensstemmelse med DE's normer og retningslinjer, hvilket betyder, at administrator som den eneste vil kunne drages til ansvar for den betalte overpris!

### 3.3. Hvad kan administrator gøre for at undgå ansvar?

Løsningen er, at administrator allerede ved bestillingen af valuarvurderingen skal bede valuaren om at oplyse i sin vurdering, hvorvidt der er indregnet individuelle forbedringer i denne med adresseangivelse af, hvor forbedringerne stammer fra, OG i bekræftende fald kræve, at valuaren angiver, hvilken samlet værdi disse forbedringer rent *andelsretligt* har. Valuaren vil i de fleste tilfælde have fået oplyst de individuelle forbedringer fra administrator, evt. via det skema, som valuaren udsender til administrator, når han har fået opgaven, men som det anføres i DE's normer og retningslinjer, kan valuaren også medtage andre, ikke-oplyste væsentlige forbedringsforhøjelser i sin vurdering.

Således bør valuaren afkræves to prisfastsættelser i sin vurdering:

- en umiddelbar prisfastsættelse efter DE's nye normer og retningslinjer af A/B's ejendom som udlejningsejendom, OG
- en vurdering / prisangivelse med udgangspunkt i den under a) angivne prisfastsættelse, hvor de individuelle

forbedringer, der er indarbejdet i vurderingen, er værdiansat efter ABL § 5, stk. 11 og nedskrevet i henhold til denne bestemmelse, jf. ovenfor afsnit 3.2.

Sidstnævnte værdiansættelse skal kun bruges ifm. opgørelsen af prisen for de andelsboliger, hvor individuelle forbedringer rent lejeretligt er indregnet i den samlede valuarvurdering. Dette sker for at undgå risiko for overpris, jf. også „udestuedommen“ UfR2001.2132V.

En helt igennem kompliceret og umiddelbar unødvendig øvelse, men selve DE's ide om, at de individuelle forbedringer skal medregnes rent lejeretligt i valuarvurderingen, og senere rent andelsretligt pilles ud igen, så man i dels en vurdering, og dels A/B's regnskab vil have to prisfastsættelser af A/B's ejendom og to andelskroner(!), er fuldt ud i overensstemmelse med ABL § 5 og skaber en mulig værditilvækst i A/B's ejendom til gavn for alle AH. Der vil være en pædagogisk opgave at løse overfor de AH, som har individuelle forbedringer, og som derfor vil få en oplevelse af, at deres andelskrone er lavere end de andre AH i A/B uden individuelle forbedringer.

## 4. Nogle bemærkninger om valuarvurderinger og 18 måneders reglen

### Pludselige værdispring i ejendomsværdien ved brug af en valuar?

Ved stiftelse af A/B kan der over kort tid opstå værdispring i ejendommens værdi, hvilket kan give anledning til overprissager. „Værdispringet“ sker efter følgende model:

Ifm. stiftelsen af A/B bliver der indhentet en vurdering fra en valuar, der overstiger den aftalte købesum / den sum, som A/B overtager ejendommen til. Denne højere prisfastsættelse af ejendommen medfører, at A/B allerede på den stiftende generalforsamling regnskabsteknisk og lovligt kan forhøje andelskronen, og dermed fordoble, tredoble eller firdoble værdien af de netop købte andelslejligheder.

Det har været genstand for diskussion, hvorvidt denne fremgangsmåde



var lovlig, da værdiansættelsen af den af A/B netop købte ejendom måske kunne forekomme for høj med dertil følgende risiko for overprissager fra personer, der købte en andelsbolig efter stiftelsen af en nu fraflyttende AH / tidligere lejer.

DE anførte i den tidligere udgave af retningslinjerne følgende angående fænomenet:

*„Det burde være overflødigt, at anføre, at hvis man som ejendomsmægler bliver bedt om at vurdere en ejendom, som indenfor kortere tid – formentlig 1-2 år – er blevet handlet fx ifm., at lejerne har overtaget den iht. reglerne om tilbudspligt jf. lejelovens §§ 100 ff. er prisen på ejendommen den pris, den netop er blevet handlet til. Der findes ikke nogen mere nøjagtig prisindikering end netop den pris parterne i en fri og uafhængig handel er blevet enige om. Det må betragtes som dybt useriøst, at fastsætte anden pris på en sådan ejendom, medmindre denne retfærdiggøres med markante og uforudsigelige lejestigninger på markedet, ændrede markedskrav til afkast eller lignende, efter at handlen er indgået. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der næppe vil være forsikringsdækning i sådanne situationer, hvor sagsbehandlingen formentlig må vurderes som groft uforsvarlig.“*

Afsnittet / eksemplifikationen er ikke længere en del af retningslinjerne, men princippet heri skal stadig iagttages af valuarerne, og kan også anvendes som rettesnor for landets administratorer i relation til, hvornår en valuar synes at være „gået over stregen“ og afgivet en for høj vurdering.

*18 måneders fristen i ABL § 5, stk. 2, litra b. Hvordan regnes den?*

Et af de oftest stillede spørgsmål fra omkostningsbevidste A/B bestyrelser til administratorer er, hvordan man beregner 18 måneders fristen i loven. Formålet med spørgsmålet er naturligvis at få svar på, om man kan nøjes med to valuarvurderinger på 3 år, ud fra tanken om, at to gange 18 måneder jo svarer til 3 år!

Der findes ikke noget klart svar på dette spørgsmål, men helt overordnet set har det været lovgivers intention, at der skulle laves en valuarvurdering hvert år, såfremt man ikke skiftede vurderingsprincip til eksempelvis den offentlige ejendomsvurdering, jf. ABL § 5, stk. 2, litra c. Dette burde følge af bemærkningerne til lovændringen fra 1992 (lov nr. 379/1992), men disse er desværre ikke formuleret så klart, at der gives et endeligt svar på spørgsmålet:

*„Endvidere foreslås, at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget ifm. regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: Ifm. regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en evt. vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.“*

Mette Neville afviser ideen om tre generalforsamlinger for to valuarvurderingers „pris“ (eller to generalforsamlinger på én valuarvurdering), og anfører herom på side 141:

*„Den [18 måneders fristen, RED.] giver derimod ikke hjemmel til, at man ved at presse generalforsamlingerne sammen, så to forskellige års generalforsamlinger kan holdes indenfor 18 måneder, kan lade den samme valuarvurdering danne grundlag for to andelskroneberegninger.“*

Det er dog de færreste, som fortsat søger kreativiteten angående hyppigheden for indhentelse af valuarvurderinger. Der hvor det reelle problem opstår, er i stedet i de tilfælde, hvor en valuarvurdering er

„udløbet“, det vil sige, at den er blevet mere end 18 måneder gammel. Skal de 18 måneder regnes fra statusdagen, altså regnskabsårets udløb eller skal de regnes fra udfærdigelsen af valuarvurderingen? Det må antageligt lægges til grund, at de 18 måneder skal regnes fra udfærdigelsen af valuarvurderingen.

I litteraturen har man ganske logisk søgt at besvare spørgsmålet ved at „regne baglæns“. Det vil sige tælle 18 måneder tilbage fra overdragelsestidspunktet (dato for underskrift af salgsaftale med køber og sælger), og så finde ud af om valuarvurderingen er lavet indenfor dette tidsrum.

Mette Neville anfører på side 140:

*„... De 18 mdr. skal regnes fra det tidspunkt, hvor der indgås aftale om overdragelse af andelen ...“.*

Samme udgangspunkt lægger Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen til grund i sin besvarelse af 5. august 2004 på spørgsmål 4641 i Folketinget:

*„... Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel på tidspunktet for en handel af en andelsbolig i foreningen ...“.*

Måtte valuarvurderingen være udløbet på overdragelsestidspunktet, vil der være tale om overpris. Administrator kan ifalde et selvstændigt ansvar, hvis den „udløbne“ valuarvurderingen lægges til grund ved udarbejdelsen af salgsaftalen.

I relation til denne problemstilling knytter sig tillige spørgsmålet om, hvilket af ABL § 5's to andre værdiansættelsesprincipper man så anvender, når en gyldig valuarvurdering ikke foreligger, herunder om man blot kan „hoppe“ mellem principperne uden, at der foreligger en gyldig generalforsamlingsbeslutning herom. Spørgsmålet hænger også sammen med den omfattende retspraksis om revisoransvar ved fejl i årsrapporten af betydning for andelskronen. Disse forhold behandles af pladmæssige hensyn ikke denne artikel.