



**Milebuen**

Andelsboligforeningen Milebuen

Milebuen 41

2620 Albertslund

Tlf.: 60 77 70 41

CVR: 29343934

[www.milebuen.dk](http://www.milebuen.dk)

[milebuen@milebuen.dk](mailto:milebuen@milebuen.dk)

Albertslund, den 6. marts 2024

Folketingets Boligudvalg

### Notat vedr. lovforslag 111 om værdiansættelse af andelsboliger.

L111<sup>1</sup> om ændring af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven er ventet med længsel af mange andelsboligforeninger, der ser frem til en forhåbentlig snarlig vedtagelse i Folketinget.

Jeg følger, som mangeårig formand for en andelsboligforening, dagligt med i behandlingen via Folketingets glimrende abonnementsordning. I den forbindelse er det faldet mig for brystet, at nogle af de udsagn, der fremgår af materiale fra nogle af de personer og organisationer, der har haft foretræde for udvalget, ikke er holdbare. Det gælder ikke mindst STAD Valuars meget bombastiske overskrift om lovforslaget som "... EN BOMBE UNDER ANDELSBOLIGMARKEDET"<sup>2</sup>.

Jeg tillader mig derfor med dette notat, at kommenterer nogle af disse udsagn.

Indledningsvist vil jeg påpege, at det en valuarvurdering skal vise er den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, "... der defineres som det kontantbeløb, som ejendommen skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang..."<sup>3</sup>.

De offentlige ejendomsvurderinger frem til og med 2012 skulle fastlægge det samme, så i princippet burde en forenings ejendomsvurdering og valuarvurdering være ens. Vurderingen er dog ikke en eksakt videnskab, så der kan være signifikante forskelle mellem såvel den offentlige vurdering som de vurderinger forskellige valuarer kommer frem til.

En valuarvurdering<sup>4</sup> skal udtrykke dagsværdien af andelsboligforeningens ejendom på vurderingsdagen, og anvendes som sådan i foreningens årsregnskab.

Valuarvurderingen vil derudover, medmindre foreningen benytter en "fastholdt valuarvurdering" fra før 1/7 2020, indgå i opgørelsen, efter tillæg af øvrige aktiver og fratæknning af passiver, af den egenkapital, der kan udmøntes i andelskronen. Foreningen kan vælge at udmønte 100% af egenkapital/andelsværdien men veldrevne foreninger vælger typisk at afsætte en reserve/buffer til fremtidigt vedligehold, markedets fluktuationer m.v.

Andelskronen er væsentlig for andelshavere, der står foran at sælge deres andel, mens den for de andelshavere, der bliver boende, kun har interesse, hvis de skal pantsætte andelen for at låne penge til f.eks. nyt køkken eller badeværelse.

Ejendommens værdi er væsentlig for andelsboligforeningen hvis den står foran større vedligeholdelsesopgaver eller andet, der betyder at den skal omlægge eller ny optage realkreditlån. I den forbindelse vil det også have betydning hvor velpolstret foreningen er i form af reserver/buffere, der ikke er udmøntet i andelskronen.

Problemerne i STAD Valuars indlæg [Bilag 7] starter allerede på side 1, i 4. afsnit, 1. punktum hvor det hævdes "En af lovens formål er at spare andelsboligforeningerne for at skulle bekoste en årlig valuarvurdering hvis man som forening har valgt dette vurderingsprincip." Dette postulerede formål hænger ikke sammen med virkeligheden.

<sup>1</sup> <https://www.ft.dk/samling/20231/lovforslag/L111/bilag/1/2828625.pdf> fremover [L111]

<sup>2</sup> <https://www.ft.dk/samling/20231/lovforslag/L111/bilag/7/2831343.pdf> - overskrift fremover [Bilag 7]

<sup>3</sup> L111 side 3, 2. spalte, uddrag fra 2. punktum i sidste afsnit.

<sup>4</sup> [https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2022-10/Regnskabsvejledning-for-andelsboligforeninger\\_TA.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2022-10/Regnskabsvejledning-for-andelsboligforeninger_TA.pdf) - fastslår på side 11,4. afsnit at en offentlig vurdering ikke kan anvendes som udtryk for dagsværdien i et årsregnskabs balance.

Baggrunden for lovforslaget skal søges i situationen efter afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen i 2021, der betød, at andelsboligforeninger, der anvendte denne som grundlag for andelsværdien, blev låst på den seneste ejendomsværdiansættelse fra 2012. Det udvalg, der blev nedsat for at kigge på værdiansættelsesprincipperne, hvor Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, EjendomDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening deltog som eksterne medlemmer, fremhævede i enighed de 2 modeller, der nu er indeholdt i lovforslaget. 2 af de 3 eksterne medlemmer mente at forslagene kunne kombineres, som det sker i lovforslaget, mens det 3. medlem ville nøjes med en af modellerne. Det var udvalgets vurdering at en gyldighed på 2½ til 3½ år af en valuarvurdering var en passende afvejning mellem andelsboligforeningernes omkostninger og valuarvurderingens validitet.

Værre bliver det når der i 3. sidste afsnit på side 1 af [Bilag 7] linkes til en artikel i Berlingske om det største prisfald på ejerlejligheder i 10 år, som et udtryk for at ejendomsmarkedet, herunder markedet for andelsboliger, falder. Artiklen er et hurtigt businessoverblik og refererer en TV2 artikel<sup>5</sup> om emnet.

Læser man original artiklen fremgår det, at det drejer sig om det vel mest forudsete fald i priserne på ejerlejligheder, som alle med blot et marginalt kendskab til ejendomsmarkedet vidste ville komme. Det har været kendt de seneste 7 år, at ejendomsskatterne på ejerlejligheder ville stige med den nye ejendomsskattelov, og slå fuldt igennem ved salg i 2024 og frem, og det kapitaliseres naturligvis i salgspriserne på ejerlejligheder.

Grundskylden for lejeboliger og andelsboliger i etagebyggeri, hvilket primært er i København og øvrige store byer, stiger også, men her indføres stigningen langsommere via den såkaldte moderniserede stigningsbegrænsning. Effekten på andelsboligpriserne i etagebyggeri vil derfor være langt mindre.

Grundskylden for andelsboliger i tæt/lav bebyggelse primært i provinsen er primært faldende, selv om der kan findes flere eksempler på stigninger også her.

Helt slemt bliver det, når der i sidste punktum i næstsidste afsnit på side 1 i [Bilag 7] skrives "Køberne risikerer at stå med en bolig, hvor værdien er fastslået på baggrund af en ældre valuarvurdering, og derfor vil være 10-15 procent lavere, når der foretages en ny valuarvurdering efter 3 år også i lyset af den nye grundskyld, ændrede markedsforhold mv."

Hvis STAD Valuar virkelig mener, at en fald på 10-15% indenfor de næste 3 år er realistisk, så burde de allerede nu have taget højde for det i deres valuarvurderinger, der jo netop skal baseres på at "...parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang"<sup>6</sup> og en professionel ejendomsinvestor, der vil overtage ejendommen som udlejningsejendom, må formodes at have mindst samme indsigt i markedet som STAD Valuar.

Generelt gælder det, at privatpersoner, der køber ejerbolig, hvad enten dette er parcelhus, rækkehus, ejerlejlighed eller andelsbolig køber det som hjem for familien og ikke som spekulationsobjekt. Det kan så være, at ændrede familieforhold – skilsmisse, ægteskab, børnefødsler, dødsfald, jobskifte for blot at nævne nogle få – betyder, at man gerne vil skifte bolig. I den situation er man, hvad enten det er en andelsbolig eller en anden form for ejerbolig, underlagt det boligmarked der findes på salgstidspunktet, og der er ingen garanti for at boligen kan sælges for det man selv gav eller mere. Andelsboliger er ganske vist underlagt et maksimalprissystem, men det er netop en maksimalpris ikke en garantipris, så både historisk er og i fremtiden kan en andelsbolig blive handlet til mindre end maksimalprisen.

I 2. afsnit på side 2 i [Bilag 7] linkes til en artikel i Berlingske. Dette er en selvstændig artikel, men linker til en artikel i Politiken<sup>8</sup> når det gælder de centrale dele. Artiklen i Politiken indeholder et centralt citat fra en af STAD Valuars kollegaer leder af vurdering & rådgivning i Danmark for Colliers Muhamed Jamil Eid, der om udsigten til at valuarvurderingerne vil skyde i vejret lige foreløbigt udtaler: "Det er ikke tilfældet, hvis du spørger Colliers. Vi kan ikke se frem i tiden, men Colliers' forventning er, at afkastkravet vil være stabilt eller marginalt faldende på kort og mellemlang sigt, hvilket betyder mindre volatile værdiansættelser fremadrettet". Collier har altså konstateret et stigende forrentningskrav fra de professionelle ejendomsinvestorer, men forventer at dette vil være stabilt eller marginalt faldende på kort og mellemlang sigt.

Påstanden i 4. afsnit på side 2 af [Bilag 7] "De nye regler vil også have den bagside, at det bliver muligt at udnytte loven til at spekulere og sælge andelsejendomme forud for en ny valuarvurdering for at score en gevinst." er så grov en anklage mod andelshavere generelt, at den nærmest ikke fortjener en kommentar.

<sup>5</sup> <https://nyheder.tv2.dk/business/2024-02-14-nye-boligtal-viser-stoerste-prisfald-i-10-aar>

<sup>6</sup> Se note 3 ovenfor

<sup>8</sup> <https://politiken.dk/danmark/art9750903/Nu-falder-andelsboliger-i-v%C3%A6rdi>

Hvis vi antager at ordet "andelsejendomme", hvor der jo handles med en professionel ejendomsinvestor, skulle have været andelsboliger, så skal det påpeges at andelsboligforeningen i henhold til § 10 stk. 2 i BEK 1392<sup>9</sup> af 14/6 2021 er forpligtet til at oplyse om væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne for andelsboligforeningen – dette omfatter selvklart også hvis der forventes fald i andelskronen som følge af en valuarvurdering.

STAD Valuar bruger resten af side 2 i [Bilag 7] på spørgsmålet om loven med den mulige forlængelse af gyldigheden for allerede afgive valuarvurderingen betyder at loven vil have tilbagevirkende kraft, mens Dansk Ejendomsmæglerforenings henvendelse<sup>10</sup> i sidste afsnit på side 2 korrekt betegner det en gyldighedsforlængelse.

Hvis vi ser på hvor stor betydning gyldighedsforlængelse fra 18 til 42 måneder vil få, så skal det først bemærkes, at de andelsboligforeninger der anvender en "fastholdt valuarvurdering" fra før 1/7 2020 uden at indhente årlige valuarvurderinger vil kunne fortsætte med dette uafhængigt af loven.

Valuarvurderede foreninger, der ikke gør dette eller anvender den "fastholdt valuarvurdering" men er fortsat med at indhente en årlig vurdering vil i dag stå med en vurdering, der er mindre end 18 måneder gammel, og dermed være fra september 2022 eller senere. Det vil højst være et mikroskopisk, og dermed ignorere bare, antal valuarvurderinger fra før september 2022, der vil kunne komme i spil. Dette mulige mikroskopiske antal valuarvurderinger kan endda ganske enkelt elimineres ved at ændre lovforslaget så gyldighedsforlængelse alene gælder for valuarvurderinger, der i henhold til den gældende lov er gyldige på lovforslagets ikrafttrædelsesdato, hvilket vil sige valuarvurderinger fra den 15/10 2022 eller senere.

STAD Valuar skriver i [Bilag 7] på side 3, 1. afsnit, 2.punktum "Med forslaget får andelsboligforeninger lov til at tage kursgevinsten på prioritetsgælden, som kommer, når renten stiger, og lade andelskronen stige med den gevinst".

Dette er der ikke noget nyt i, og er som sådan også muligt i dag. Kursværdien af en forenings prioritetsgæld er en dagsværdi på statusdagen – den var anderledes dagen før og vil være anderledes dagen efter, for slet ikke at tale om, hvor ændret den kan være på dagen for foreningens generalforsamling. I en veldreven andelsboligforening betragtes en eventuel kursgevinst derfor som en buffer, der ikke indgår aktivt i fastlæggelsen af andelskronen.

Regneeksempel på side 3 i [Bilag 7] kan derfor ikke betragtes som andet end et (for)tænkt eksempel uden reel værdi. STAD Valuar mangler således at gøre opmærksom på, at forudsætningerne for regnestykket er et fald på omkring 11,5% i valuarvurderingen jævnt fordelt over 3 år og et samtidigt kursfald på 9 procentpoint, med dermed følgende rentestigning. Eksemplet er muligt, også med den nugældende gyldighed på valuarvurderinger, men bestemt ikke sandsynligt.

Jeg er for så vidt enig med STAD Valuar i det problematiske i Højesterets dom af 8/2 2024 i BS-25027/2023-HJR<sup>11</sup>, hvilket jeg har forsøgt at udtrykke i et åbent brev til Højesteret<sup>12</sup>. Det problematiske i dommen er dog uafhængigt af L111, hvis vedtagelse i den sammenhæng hverken vil gøre det lettere eller sværere at være bestyrelsesmedlem i en andelsboligforening.

I forbindelse med det såkaldte Blackstone indgreb i juni 2020, ikke 2018 som anført af STAD Valuar, indhentede en række andelsboligforeninger, der som den i Højesteretsdommen ikke tidligere havde brugt en sådan, en valuarvurdering enten får at have den i skuffen til senere brug eller for at anvende den som "fastholdt valuarvurdering". Det vides ikke, hvor stor denne ekstraordinære efterspørgsel var.

STAD Valuar skriver i [Bilag 7] på side 4, 1. afsnit, 2 sidste punktummer: "Dengang fravalgte 80 procent af andelsboligforeningerne den årlige valuarrapport. Det er faktiske tal og ikke skønnede tal." Dette udsagn er temmelig uklart, for gjaldt fravalget kun 2021 eller gælder det fortsat i 2023, så markedet for valuarvurderinger i 2023 kun var 20% af markedet i 2019?

Tabellen på side 4 i [Bilag 7] antyder at markedet i 2023 er tilbage på fuld størrelse, selv om mange foreninger, inklusive min egen, fortsat anvender en "fastholdt valuarvurdering". Dette sætter i høj grad spørgsmålstegn ved validiteten af STAD Valuars estimat. Ydermere mangler STAD Valuar at medregne de andelsboligforeninger, der i dag enten anvender anskaffelsesprisen eller den offentlige vurdering, som

<sup>9</sup> <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2021/1392>

<sup>10</sup> <https://www.ft.dk/samling/20231/lovforslag/L111/bilag/4/2829270.pdf>

<sup>11</sup> <https://domstol.dk/media/mmphu41h/25027-2023-anonym-dom.pdf>

<sup>12</sup> <https://www.sn.dk/albertslund-kommune/debat-aabent-brev-til-hoejesteret/>

vil vælge valuarvurderingen til, fordi den får længere gyldighed, jf. [L111] side 10, 2. spalte næstsidste afsnit – side 11, 2. spalte, 2. afsnit.

Det centrale er at andelsboligforeninger, der anvender den offentlige ejendomsvurdering – med eller uden indeksering - eller valuarvurdering skal opgøre ejendommen til dagsværdi, og ” Dagsværdien skal i alle tilfælde være både pålidelig og velunderbygget.<sup>13</sup>”

Det indebærer ikke nødvendigvis at andelsforeningerne skal indhente en ny valuarvurdering årligt, idet ovennævnte regnskabsvejledning nævner alternative muligheder, men det må forventes, at store foreninger med mange salg vil fortsætte med at indhente årlige valuarvurderinger.

Små og mellemstore foreninger, som min egen, med få salg vil nok ønske at anvende alternativer til den fulde vurdering af dagsværdien for at undgå årlige valuarvurderinger. I min egen forening, som formentligt mange lignende andelsboligforeninger, forventer jeg efter lovens vedtagelse at tage fat i foreningens faste valuar gennem snart 20 år for at se om vi kan finde en passende pris på et notat om dagsværdien i de år, hvor vi ikke får foretaget en fuld valuarvurdering.

Uanset hvad vi ender på, er jeg sikker på at foreningens revisor, som alle andre revisorer, der reviderer regnskaber for andelsboligforeninger, nok skal råbe op, hvis de mener at foreningens opgørelse af dagsværdien på foreningens ejendom ikke er korrekt/rimelig.

Jeg vil gerne opfordre valuarerne til, i stedet for at klynge over færre årlige vurderinger, at arbejde for at finde former for et dagsværdi notat til en billig penge, der kan hjælpe andelsboligforeningerne med denne opgave. Dette vil også set fra valuarernes synspunkt kunne skabe en binding mellem valuar og forening, idet de billigere notater kan knyttes sammen med at valuarer har afgivet en fuld valuarvurdering først. Dette er i overensstemmelse med STAD Valuars afsluttede bemærkninger på side 5 i [Bilag 7].

I 5. sidste afsnit på side 5 i [Bilag 7] henviser STAD Valuar til et citat<sup>14</sup> fra side 8 i lovforslaget, og noterer at udfordringerne ved prisfald i markedet ikke berøres yderligere. Det er korrekt når det gælder lovforslaget, der ikke inddraget udvalgets fulde kommentarer til problematikken<sup>15</sup>.

Endvidere henviser STAD Valuar i 3. sidste afsnit på side 5 i [Bilag 7] til et citat<sup>16</sup> fra side 11 i lovforslaget om situationen hvis en valuarvurdering viser en lavere værdi af ejendommen. I afsnittet efter skriver STAD Valuar: ”I praksis vil andelsboligforeninger bede om ”et gratis estimat” af værdien og ikke en valuarvurdering, som er lavere end den eksisterende værdi, hvorved værdierne vil forblive kunstigt høje”.

Dette er en uacceptabel og ubegrundet grov anklage mod samtlige andelsboligforeninger og deres bestyrelser og andelshavere om at ville begå bedrageri mod potentielle kommende andelskøbere, ved at se bort fra information om en lavere ejendomsværdi, fordi man ikke formelt har fået en fuldgyldig valuarvurdering.

Hvis STAD Valuar havde besværet sig med at læse videre i Bemærkningerne til lovforslaget ville man i det umiddelbart efterfølgende afsnit ([L111] side 5, 1. spalte, sidste afsnit fortsætter i 2. spalte) se at der allerede er domspraksis for at noget sådant er strafbart. STAD Valuars forslag i 1. afsnit på side 6 i [Bilag 7] er således allerede dækket af de eksisterende lovbemærkninger.

Andelsboliger har desværre et rygte om penge under bordet og at de er en lukket fest – og ja, der kan findes eksempler på dette.

Den gennemsnitlige andelshaver er imidlertid som folk er flest, og den langt overvejende del af andelsboligforeningerne og deres bestyrelser forsøger efter bedste evne at lave gode, solide og veldrevne demokratiske foreninger, der overholder lovene, passer godt på foreningens ejendom og dyrker det sociale fællesskab i foreningen – inklusive at sige pænt farvel til sælgende andelshavere og tage godt imod de nye andelshavere. Vores andelsbolig er vores hjem – ikke et spekulationsobjekt.

<sup>13</sup> [https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2022-10/Regnskabsvejledning-for-andelsboligforeninger\\_TA.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2022-10/Regnskabsvejledning-for-andelsboligforeninger_TA.pdf) - side 9, sidste punktum i 1. afsnit under overskriften ”Ejendommen til dagsværdi”

<sup>14</sup> Citatet kan i [L111] findes på side 4, 1. spalte sidste afsnit i Bemærkningerne til lovforslaget.

<sup>15</sup> Se afsnit 4.3.2 side 60ff i <https://sm.dk/media/24496/Rapport%20-%20Andelsboliglovens%20værdiansættelsesprincipper.pdf>

<sup>16</sup> Citat kan i [L111] findes på side 5, 1. spalte, næstsidste afsnit i Bemærkningerne til lovforslaget.