

Mit foretræde vil med den korte tid primært koncentrere sig om L111 og sekundært om min anmodning om foretræde, der vedlægges.

Jeg har inden jeg sender denne mail læst de 4 fremsendte bilag til L111.

Sp. 1.: Fremover, når I udarbejder et notat over dem, der har afgivet høringssvar, så **anfør navnet på hvem**, der har givet høringssvar fra en given virksomhed/organisation DE eller FSR og er der høringssvar, hvor der alene meddeles, at et navn men, at vedkommende har skrevet fra en virksomhed organisation så meddel, hvor vedkommende kommer fra, fremfor kun navnet?

Sagsnr.
2021 - 2217

Doknr.
543825

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (herefter benævnt som ABF), Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater/Danske BOLIGadvokater, Ejendom-Danmark, Finans Danmark, FSR – danske revisorer, og fra følgende borgere: Anne-Katrine Boström, Finn Rolsted Hansen, Joachim Rahbek, Lars Wismann, Lis Larsson, Peter Fausbøll og Sissi Kiilsholm.

Ved Andels Boligforeningernes Fælles ABF repræsentation skulle således have været anført direktør Jan Hansen, ved Danske Ejendomsmæglerforening direktør Ole Hækkerup, ved Lars Wismann skulle der have stået direktør Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, osv.

Det er andet er enten sjuks eller en bevidst forskelsbehandling.

Det er jo den ansvarlige, der underskriver et høringssvar og ikke navnet på en uansvarlig organisation, der er den person der afgiver høringssvar og muligvis på ansvar af en virksomhed eller organisation.

Det fremgår af høringsnotatet, at der er usikkerhed om, hvorvidt en valuarvurdering udarbejdet efter ABL §5 stk. 2 litra b, om den forlængede gyldighed, der udvides fra 18 mdr. til 42 mdr. om dette alene kommer til at gælde for valuarvurderinger underskrevet af valuaren fra d. 15-04-2024 eller om det ved lovens forventede vedtagelse, også skal gælde for valuarvurderinger underskrevet før d. 15-04-2024?

Sp. 2.: Jeg anmoder om, at Boligministeren giver at klart svar på dette enkle spørgsmål?

Jeg anmoder tillige Boligministeren besvare, at når ABL § 5 stk. 2 litra c forventes at udgå fra d. 15-04-2024, så betyder det, at alle Andelsboligforeninger, der har besluttet en andelskronen på basis af den seneste offentlige vurdering at disse ikke har en lovlig andelskrone før ved afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling har besluttet en ny andelskrone på basis af ABL § 5 stk. 2 litra a, litra b eller litra d?

Det kommer til at give behov for et meget stort antal ekstraordinære generalforsamlinger umiddelbart efter d. 15-04-2024!

Jeg er lidt ærgerlig over, at jeg alene bemærkes sammen med Fru Lis Larsson og, at jeg ikke som ABF eller DE er anført for mig selv som direktør Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S.

Afskaffelsen af offentlige vurderinger og anskaffelsesprisen, herunder gennemsigtigt andelsboligmarked

Lis Larsson og Lars Wismann foreslår, at både anskaffelsesprisen og de offentlige vurderinger udgår som værdiansættelsesprincipper i andelsboligloven, således andelsboligforeningerne alene kan benytte valuarvurderinger.

Sp. 3.: Høringsnotatet giver forkerte oplysninger til Folketinget. Jeg anbefaler, at der udsendes en korrektionsmeddelelse med de korrekte oplysninger. Vil I gøre dette?

Dernæst, at det af mig fremsætte anbefaling 1, om den enkle verden med fri priser på andelsbeviser, slet ikke bemærkes i sammenfatningen:

Anbefaling nr. 1:

Boligudvalget giver priserne på bolig andelsbeviser fuldkommen fri således, at boligandelshaverne som en erhvervsandelshaver kan sælge sit andelsbevis i et åbent og gennemsigtigt marked uden en lovmæssig regulering af værdiansættelse af ejendommen og en andelsboligforenings generalforsamling, der med mere eller mindre lumpne motiver med ønsket om kunstigt lave værdiansættelser, hensættelser og reserver fremelsker en kunstig andelskrone langt fra de markedsmæssige priser.

Anbefalingen er således en afskaffelse af lovmæssig styring af maksimalpriserne på bolig andelsbeviser.

På den måde, så vil andelshaverne blive fuldkommen frigjort for det som Boligminister Christian Rabjerg Madsen kalder valuarvurderingens omkostningsbyrde for andelshaverne typisk kr. 15-000-25.000 p.a.

Det er således ikke mit forslag, at andelsboligforeningerne alene kan benytte valuarvurderinger til værdifastsættelse og gad vide om notatskriveren mener værdifastsættelse af andelskronen.

Det er min anbefaling nr. 1., at der kommer fri priser på andelsbeviser og så sparer alle A/B foreningerne omkostningerne til valuarerne.

Mine andre forslag 2-9 er forbigået i tavshed.

Det er åbenlyst forkert og en politiker finte at meddele, at man stræber efter en **endnu større åbenhed og transparens** i det andelsboligmarked, der i dag er **det mest uigennemsigtige af alle boligmarkedsformer**, som vi har i dag.

Det må jo være Boligministeren bekendt, at **Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen** i deres offentlige vurderinger seneste foreløbige offentlige grundvurderinger, **Banker/Realkredit** i deres værdiansættelser efter BEK807/2022 og **revisor** i deres værdiansættelser efter ISA500, ISA540, uden krav om formel vurderingskompetence til vurderingsfolkene og uden at ville fremlægge det mindste af deres vurderingsgrundlag **ikke ligefrem sikrer et gennemsigtigt og transparent andelsboligmarked for andelshavere**.

Det er som at kalde et af de sorte huller i universet for universets lysende stjerner.

Indenrigs- og Boligministeriet er optaget af at sikre et gennemsigtigt andelsboligmarked, og ministeriet vil i sit fremtidige arbejde med andelsboligområdet have fokus på at gøre andelsboligmarkedet endnu mere transparent for både eksisterende andelshavere, kommende andelshavere, foreningerne samt professionelle aktører.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Gennemsigtigt og transparent andelsboligmarked sikrer Skatteministeriet, Erhvervsministeriet og Boliministeriet ved at følge mine få og indlysende fornuftige gode råd herunder at der fremover stilles formelle kompetence krav og fuld indsigt i deres vurderingsgrundlag til alle i Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen, bank/realkredit og revisor, der udtaler sig om den korrekte værdi på en ejendom der tilhører en A/B forening.

I bemærkninger til L111 anføres følgende:

Som anført kan andelsboligforeningen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, anvende den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (herefter betegnet årsregulering) ved beregningen af andelsværdien.

Sp. 4: Jeg anmoder derfor Boligministeren besvare om A/B foreningerne fremover fra d. 15-04-2024 kan anvende de foreløbige offentlige grundvurderinger, som i december 2023 meddelt af landets højeste faglige vurderingskompetence, nemlig Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen foreløbige offentlige grundvurderinger til at beslutte en andelskrone efter ABL § 6 stk. 2 litra d?

Sp. 5.: Eller om Boligministeren mener den pr. 01-10-2020 seneste meddelte offentlige vurdering af den ejendom, der tilhører A/B foreningen?

Sp. 6.: Eller om Boligministeren med den seneste off. vurdering mener pr. 01-10-2012 skønt, at denne i en række tilfælde efterfølgende er reguleret frem til 01-10-2020?

Sp. 7.: I 2024-2026 eller senere når Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen meddeler endelige offentlige grundvurderinger?

Det er jo et faktum at mange af Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen foreløbige off. grundvurderinger, der som bekendt ikke bygger på referencehandler, når til langt højere værdien end valuarernes vurderinger af de samme ejendomme.

Sp. 8.: Jeg spørger derfor Boligministeren om A/B foreningerne, når de modtager de endelige off. grundvurderinger om foreningerne da kan bruge disse som den seneste ansatte off. vurdering og bruge denne til et beregne andelskronen idet det må være indlysende, at den ejendom der tilhører A/B foreningen aldrig kan være mindre værd end Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen meget præciser og vel udarbejdede offentlige grundvurdering?

Sp. 9.: Med henvisning til Regnskabsvejledningen fra december 2021 anmoder jeg Boligministeren besvare om det er Boligministerens opfattelse at A/B foreningen forsat som jeg har meddelt Boligministeren at mange stats.aut. revisorer allerede forlanger det at revisorerne for at kunne udarbejde et retvisende årsregnskab forlanger en værdiansættelse af ejendommen enten udført af en valuar eller af bestyrelsen, der skal underbygge deres værdiansættelse med referencehandler og det skal jo så være referencehandler der som A/B foreningens ejendom er fritaget for Blackstone indgrebet værdireducerende 5-årige karens til moderniseringer efter LejeLovens § 19 stk. 2.

Som konsekvens af den foreslåede ændring foreslås det at ændre bestemmelsen om gældsopgørelse, jf. andelsboligloven § 5, stk. 5, 2. pkt., således at en forening, der vælger at indeksere den senest ansatte ejendomsværdi ved andelsværdiberegningen, også skal opgøre foreningens prioritetsgæld til kursværdien på balancedagen i regnskabet og uden at indeksere værdien. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 5.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" af december 2021, at den offentlige vurdering, hverken betragtes som en "dagsværdi" eller en "kostpris", som er de værdiansættelsesmetoder, der efter årsregnskabslovens regler kan anvendes ved opgørelse af ejendommens værdi. Det er Social- Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at heller ikke en nettoprisindekseret ejendomsværdi vil kunne anvendes ved andelsboligforeningens regnskabsaflæggelse efter årsregnskabsloven.

L111 bemærkninger:

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Disse bemærkninger er så vidtløftige, at de må være udarbejdede af Boligministeriets yngste studenterhjælp. Jeg ville ikke budgettere efter noget så svævende.

Det vurderes, at der i dag er ca. 3.900 andelsboligforeninger, som benytter en valuarvurdering. Hvis halvdelen af de 3.900 foreninger vælger at få en valuarvurdering hvert tredje år (i stedet for hvert år) svarer det til, at efterspørgslen efter valuarvurderinger vil falde med ca. 1.300 årlige valuarvurderinger ($3.900 * 1/2 * 2/3$).

Kommer den nye gyldighed efter ABL §5 stk. 2 litra b til at blive udvidet fra 18 til 42 måneder i en tid, hvor andelsboligforeninger i Hovedstadsregionen, især Københavns og Gentofte kommune rammes af voldsomme stigninger i grundskylden for enkelte A/B foreninger er stigninger i grundskylden fra 2025 på op til 40% af 2023 grundskylden år efter år frem til 2042, hvor grundskylden så har nået 880% af 2023 grundskylden, der bliver der intet ønske om nye beregninger af andelskronen på et reduceret vurderingsresultat.

I modsætning til embedsmændene er jeg i markedet for A/B foreninger med mine mere end 500 A/B forenings klienter.

Det er derfor mit bud, at om den nye lov også kommer til at gælde for valuarvurderinger udarbejdet før 15-04-2024, så kommer der en 2 årig "karensignende/Rosentheils istid" periode uden nogen efterspørgsel på A/B valuarvurderinger.

Det betyder, at valuarerne så må omstille sig til andre indtægtsgivende opgaver og vurderingskompetencen grundet L111 kommer til at forsvinde, vi får færre og ringere vurderinger.

Måske er der endda valuarer, som går økonomisk fallit, da en arbejdsplads som valuar har en årlig omkostning på ca. kr. 800.000 p.a. og uden indtægter eller opsparing er det direkte til Ladegården.

Bemærkningernes beregning bliver ikke som anført:

medfører, at efterspørgslen efter valuarvurderinger falder med 860 vurderinger årligt, og en valuarvurdering i gennemsnit koster 15.000 kr., svarer det til et årligt omsætningsfald på knap 13 mio. kr.

Mere korrekt i Hovedstaden forsvinder mere end 90% af alle valuaropgaver i de første 2 år for siden i det tredje år at komme tilbage og derefter fordele sig med en pukkel hvert tredje år og så i gennemsnit kun ca. 40% af det nuværende marked.

Kan ABL §5 stk. 2 litra d anvendes på den endelige offentlige grundvurderinger, så bliver behovet for valuarvurderinger endnu mindre.

Venligst meddel mig systematiske svar ad 1), ad 2) osv i bedst mulig tid inden mit foretræde på torsdag d. 29-02-2024 kl. 10:30-10:45.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S

Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., ejendomsmægler & valuar

Åboulevarden 1, st.

1635 København V

T: +45 40 88 19 98

E: lw@wismann-as.dk

www.wismann-as.dk