

## NYT LOVFORSLAG ER EN BOMBE UNDER ANDELSBOLIGMARKEDET

Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil vil i den kommende fremtid fremsætte et lovforslag i Folketinget om værdiansættelse af andelsboliger. Lovforslaget har til formål at ændre i to værdiansættelsesprincipper i loven for andelsboliger som følge af afskaffelse af de offentlige ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme herunder andelsboligforeninger.

Social- og boligministeren agter at fremsætte lovforslaget i februar 2024, og da forslaget, som tidligere har været fremsat i oktober 2022, ikke er planlagt at komme i offentlig høring i 2024, ønsker vi i valuarbranchen at gøre opmærksom på, at forslaget i sin nuværende form får en række u hensigtsmæssige konsekvenser for andelsboligforeningerne, førstegangskøberne og valuarbranchen.

Som en kort intro til valuarvurderinger, som nedenstående primært omhandler, blev valuarvurderinger indført ved lov i 1992. De var et alternativ til at værdiansætte andelsboligforeningernes bygning til den offentlige værdi eller anskaffelsesprisen. Efter at de offentlige vurderinger blev sat i bero i 2013, har valuarvurderinger været stigende populære og der foretages estimeret 4.000 årlige valuarvurderinger af andelsboligforeningernes bygninger i Danmark.

En af lovens formål er at spare andelsboligforeningerne for at skulle bekoste en årlig valuarvurdering hvis man som forening har valgt dette vurderingsprincip. Hertil skal det sættes i perspektiv, at den besparelse, vi taler om, er ca. 6.000 kr. per år for de mindste Andelsboligforeninger og op til 25.000 kr. per år for de største andelsboligforeninger. Den udgift skal naturligvis deles ud på de enkelte andelsbolighavere. Det svarer til en omkostning på ca. 100 kr. per måned for andelsbolighavere i de mindste andelsboligforeninger og mellem 10-35 kr. per måned for andelsbolighavere i de større andelsboligforeninger.

## UDFORDRINGER FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNE

### Andelsboligforeninger vil stå uden gyldige vurderinger

Med det nye forslag kan en andelsboligforening udskyde valuarvurderingen i tre år, hvor en forening i dag skal have en årlig vurdering. Markedet for andelsboligforeninger ændrer sig konstant. I øjeblikket har vi et marked, hvor renten stiger, mens ejendomsmarkedet falder. I *Berlingskes artikel den 15.2.2024* <https://www.berlingske.dk/business/business-overblik-stoerste-prisfald-paa-ejerlejligheder-i-ti-aar> beskrives det hvordan ejendomsmarkedet i januar 2024 har oplevet det største fald i 10 år. Tiderne er ændret i forhold til oktober 2022, hvor loven sidst blev fremsat.

Verden omkring os er i forandring, og det påvirker boligmarkedet, herunder markedet for andelsboliger. Derfor giver det god mening at foretage en årlig vurdering, da den giver et øjebliksbillede og dermed trykthed for den enkelte andelsboligforening og andelskøber, når andelskronen skal fastsættes. En treårig vurdering vil give et forældet billede.

### Markedet for andelsboliger bliver uigennemskueligt

For nye købere, hvor mange er førstegangskøbere, bliver det svært at vurdere to forskellige andelsboligforeninger, som ikke er valuarvurderet på samme tidspunkt. Det vil gøre markedet for andelsboliger uigennemskueligt. 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. Med andre ord bliver en investering i en andelsbolig pludselig til en usikker investering. Efter blot tre år vil man som køber risikere et stort værditab, når der foretages en valuarvurdering. Det vil gøre det meget uoverskueligt for almindelige købere at gennemskue, hvad man reelt køber. Det betyder usikkerhed og i

værste fald teknisk insolvens. Især vil førstegangskøberne risikere at blive bundet til en bolig, indtil markedet retter sig.

Se seneste artikel i Berlingske:

<https://www.berlingske.dk/dine-penge/renten-og-stigende-grundskyld-rammer-nu-andelskronen>

- Uddrag fra ovenstående artikel: " Valuarerne er netop blevet færdige med at vurdere flere hundrede andelsforeninger, og ifølge dem vil ejendomsværdien **falde fem-syv procent** for den gennemsnitlige andelsforening i forhold til sidste år."

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.

### Lovforslag med tilbagevirkende kraft

I det nye lovforslag fremgår det, at valuarrapporter nu skal gælde i **42 måneder med tilbagevirkende kraft**: [BOU, Alm.del - 2023-24 - Bilag 55: Orientering fra social- og boligministeren om fremsættelse af lovforslag om værdiansættelse af andelsboliger / Folketinget \(ft.dk\)](#)

### Side 29

Den forlængede gyldighedsperiode gælder fra lovens ikrafttræden, 15. april 2024. Dette indebærer, at en forening, der f.eks. har et regnskabsår, der følger kalenderåret, kan anvende en valuarvurdering, der er udarbejdet ved udgangen af 2023 til brug for foreningens 2023-regnskab, ved fastsættelse af

29

andelsværdierne på generalforsamlingerne i april 2024, 2025 og 2026. Som anført under de almindelige bemærkninger vil en forening dog efter retspraksis være forpligtet til at nedsætte prisen for andelen i en overdragelsessituation, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien, der har væsentlig betydning for andelsværdien.

Det betyder, at en vurdering, som er foretaget 31.12.2023, kan gælde de næste tre år. Herunder kan en vurdering foretaget f.eks. d. 31.12.2021 kunne anvendes helt frem til 2024. Altså en lov med tilbagevirkende kraft.

I det tidligere lovforslag fra 2022 ville loven i hovedtræk kun omfatte valuarrapporter, som blev udarbejdet efter at lovforslaget blev vedtaget. Interesseorganisationen for Andelsboligforeninger (ABF) anbefalede ikke ved sidste høring, at loven skulle gælde for allerede udarbejdede valuarrapporter, som den nye lov vil tillade. Det nye lovforslag betyder nu, at andelsboligforeninger kan bruge en to år gammel valuarrapport, som er lavet på et tidspunkt, hvor verden så noget anderledes ud.

## Uhensigtsmæssigheder omkring indregning af prioritetsgæld

Der er en yderligere problematik i, at andelsboligforening bruger seneste valuarvurdering i de efterfølgende tre år. I et marked med en stigende rente og faldende priser kan en forening opnå en stigning i andelskronen på kort sigt. Med forslaget får andelsboligforeninger lov til at tage kursgevinsten på prioritetsgælden, som kommer, når renten stiger, og lade andelskronen stige med den gevinst, samtidig med markedet er faldende. Det vil betyde, at man lader andelskronen stige, selv om den burde falde.

**Eksempel over tre år:** Renter stiger, og andelsboligforeninger falder i værdi:

### Eksempel på den nye lov

|   | 2023               | 2024              | 2025              | 2026              |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Valuarvurdering ejendom</b>              | <b>100.000.000</b> | <b>96.000.000</b> | <b>92.160.000</b> | <b>88.473.600</b> |
| <b>Fastholdt værdi ejendom efter ny lov</b> | 100.000.000        | 100.000.000       | 100.000.000       | 88.473.600        |
| Gæld i ejendom                              | 70.000.000         | 70.000.000        | 70.000.000        | 70.000.000        |
| Kurs  | 96                 | 93                | 90                | 87                |
| Kursværdi                                   | 67.200.000         | 65.100.000        | 63.000.000        | 60.900.000        |
| Korrekt værdi                               | <b>32.800.000</b>  | <b>30.900.000</b> | <b>29.160.000</b> | <b>27.573.600</b> |
| Værdi efter ny lov                          | <b>32.800.000</b>  | <b>34.900.000</b> | <b>37.000.000</b> | <b>27.573.600</b> |
| Reelt ændring i Andel inkl. kursregulering  |                    | -1.900.000        | -1.740.000        | -1.586.400        |
| Ændring med ny lov                          |                    | 2.100.000         | 2.100.000         | -9.426.400        |

Ovenstående eksempel viser, hvordan andelsboliger vil **STIGE** i pris efter den nye lov, **HVIS** der er stigende renter og et fastforrentet lån i et faldende ejendomsmarked. Altså markedet (og andelsboliger) falder, og det får prisen på andelene i andelsboligforeningen til at stige.

### Højesteretsdommen

Den 8. februar afsagde Højesteret en dom, der vedrører, at en andelsboligforening var erstatningsansvarlig for bestyrelsens manglende varetagelse af sælgende andelshavers interesser. Højesteret udtalte, at andelsboligforeningsloven må forstås således, at en aftale om overdragelse af en andelsbolig først er endelig og bindende, når den er godkendt af bestyrelsen. Højesteret udtalte desuden, at det forud for bestyrelsens godkendelse bl.a. påhviler bestyrelsen at varetage sælgers interesser ved at sørge for, at sælgeren får de nødvendige oplysninger til at vurdere, om prisen er rimelig. Dette indebærer pligt for bestyrelsen til – inden godkendelse af en overdragelsesaftale – at orientere en sælger om en mulig forhøjelse af andelsværdien. Dette vil også kunne være gældende, hvis en forening vil benytte sig af en gammel vurdering, der i den nærmeste fremtid skal revurderes, hvilket er en bombe under de frivillige bestyrelser i de danske andelsforeninger. <sup>i</sup>

### Foreninger vil fravælge rapporter

Det vurderes i lovforslaget, at halvdelen af andelsforeningerne vil fortsætte med årlige valuar rapporter, men vores vurdering er, at 80 procent af andelsforeningerne vil fravælge valuar rapporter de næste tre år. Vores vurdering bygger på indgrebet mod Blackstone i 2018, hvor vurderingerne af andelsboligerne blev

fastfrosset for at afværge udenlandske kapitalfondes opkøb af private udlejningsejendomme. Dengang fravalgte 80 procent af andelsboligforeningerne den årlige valuarrapport. Det er faktiske tal og ikke skønnede tal.

Konsekvensen vil være, at de færreste valuarfirmaer vil have økonomi til at stå standby i tre år, og derfor vil der opstå en flaskehals, når hovedparterne af andelsforeningerne igen skal have udarbejdet en rapport. På det tidspunkt vil der kun være få valuarfirmaer tilbage. Hvis den nye lov implementeres, risikerer vi, at der vil være flere andelsboligforeninger, som om tre år ikke kan få vurderet deres andelsboliger pga. manglende kapacitet hos de få tilbageværende valuarfirmaer og dermed ikke ville kunne fremlægge rapporterne rettidigt på generalforsamlingen. Uden en gyldig valuarvurdering kan en andelsbolig ikke sælges, hvorfor mange foreninger og sælgere vil komme i klemme.

Efterspørgslen på valuarrapporter om 3 år vil være langt større end hvad valuarerne kan håndtere, og vi vurderer, at det vil medføre prisstigninger på 200-300 procent på valuarrapporter. Det giver den enkelte forening en ekstra udgift og giver dermed ikke den besparelse, som lovforslaget lægger op til.

Udfordringen illustreres af dette eksempel, som viser årlig efterspørgsel efter valuarrapporter og kapacitet:

| Eksisterende vurderingform 2023        |         |                   |                |                 |                               |                                      |
|--|---------|-------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Vurderingsdato                         | Type    | Valuarvurderinger | Off. Vurdering | Anskaffelsessum | Total                         |                                      |
| 2023                                   | Estimat | 4000              | 1000           | 1000            | 6000                          |                                      |
| <b>Valuarvurderinger fremadrettet:</b> |         |                   |                |                 | <b>Totale valuarrapporter</b> | <b>Valuarbranchens kapacitet</b>     |
| 2023                                   | Estimat | 4.000             |                |                 | 4.000                         | 5.000 <b>1.000</b> Overkapacitet     |
| 2024                                   | Estimat | 800               | 200            | 200             | <b>1.200</b>                  | 2.000 <b>800</b> Overkapacitet       |
| 2025                                   | Estimat | 800               | 200            | 200             | <b>1.200</b>                  | 1.500 <b>300</b> Overkapacitet       |
| 2026                                   | Estimat | 4.000             | 200            | 200             | <b>4.400</b>                  | 1.500 <b>-2.900</b> * Underkapacitet |

\* Rapporten kan ikke udarbejdes

## UDFORDRINGER FOR VALUARBRANCHEN

### Mangel på kvalificerede valuarer

I følge loven er det kun diplomvaluarer, som må udarbejde valuarvurderinger. Der stilles desuden krav om lokalt markedskendskab til diplomvaluarer, der udarbejder valuarrapporterne samt to års erfaring som erhvervsmægler.

Stad Valuar er Danmarks største valuar i Danmark. Vi betjener ca. 20-25 procent af hele det marked, som karakteriseres som valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme mhp. at fastsætte en værdi til brug for andelsbeviserne. Vi vil formodentligt ligesom resten af branchen skulle opsiges størstedelen af vores ansatte, hvis lovforslaget bliver vedtaget. Hvert tredje år vil vi teoretisk skulle genansætte diplomvaluarer for at kunne håndtere efterspørgslen, for igen at skulle afskedige dem året efter. Det vil dog forudsætte, at der på det tidspunkt er ledige diplomvaluarer med de rette kvalifikationer. For at højne kvaliteten lavede man i 2018 diplomvaluar-uddannelsen, som vi som branche hilste velkommen. I øjeblikket bliver der årligt uddannet 10-20 diplomvaluarer, og vi frygter, at den nye lov vil få søgningen til uddannelsen til at falde.

## NY HØRING

### Vi anbefaler en høring af lovforslaget af følgende årsager:

- a) Markedssituationen har ændret sig siden den sidste høring. Ejendomsmarkedet er faldende, og det giver store udfordringer med at fastholde en valuarvurdering. Derfor risikerer mange førstegangskøbere at blive teknisk insolvente.
- b) Social- og boligministeren påtænker at gennemføre en lov, hvor **andelskronen kan stige**, hvis **renten stiger og ejendomsværdien falder**, da man tillader andelsboligforeninger at tage kursgevinsten på prioritetsgæld samtidig med, at man fastholder ejendommens værdi på et kunstigt højt niveau i tre år.
- c) Loven skal have tilbagevirkende kraft, hvor den tidligere var fremadrettet. Ligesom ABF mener vi, at loven bør gælde fremadrettet, da det ellers vil få store konsekvenser for andelsboligforeningerne.
- d) Beregningseksemplerne, som er i udkastet til loven med estimerede antal årlige valuarvurderinger, er uden substans. Det er vores vurdering, at de årlige valuarvurderinger vil være markant lavere i to ud af tre år, hvilket vil have en negativ indflydelse på vores branche og dermed på kvaliteten og prisen på valuarvurderingerne.

### Afsluttende bemærkninger:

Hvis politikerne er overbeviste om, at det er en god idé, at en valuarvurdering er gyldig i tre år, anbefaler vi, at andelsboligforeninger i de mellemliggende år indhenter en 'light-udgave' af valuarrapporten (dagsværdi notat) som grundlag for fastsættelse af andelskronen. En sådan rapport vil være billigere end en valuarrapport, og valuar- og revisionsbranchen vil kunne være behjælpelig med minimumskrav til indholdet. Det forslag vil være en mere hensigtsmæssig løsning for både andelsboligforeninger, vurderingsfolk, administratorer, revisorer og andre, som har et professionelt rådgiveransvar over for andelsboligforeninger.

### Andre kommentarer:

I lovforslaget står der på side 8:

*"Udvalget bemærker dog, at en generel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger i perioder med prisfald i markedet for udlejningsejendomme vil indebære en række problemstillinger i relation til den bagvedliggende værdi af andelsboligforeningernes ejendomme".*

I forslaget vurderes det altså, at lavere vurderinger giver udfordringer, men efter vores vurdering er den konsekvens ikke ordentligt belyst. Det nævnes blot for at imødekomme udfordringerne med lavere vurderinger.

Endvidere står der på side 11:

*"Såfremt foreningen, inden for gyldighedsperioden for en valuarvurdering, vælger at indhente en ny valuarvurdering, der viser en lavere værdi af ejendommen, vil denne nye valuarvurdering imidlertid skulle lægges til grund ved generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien, idet værdiansættelsen i denne nyere valuarvurdering må antages at give et mere retvisende billede af ejendommens aktuelle handelsværdi."*

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.

Lovens ordlyd bør ændres til:

*”Såfremt bestyrelsen bliver bekendt med, at værdien er lavere end seneste vurdering, skal der indhentes en ny valuarvurdering”.*

Det ville betyde, at foreningerne årligt måtte indhente gratis estimater og derved sikre sig, at den eksisterende valuarvurdering ikke er for høj. Dog rejser dette en række nye problemstillinger:

Hvilke perspektiver vil det have for en andelsforenings bestyrelse, som i tre år ikke har indhentet en aktuel vurdering, og pludselig bliver mødet af et erstatningskrav pga. overprissætning af ejendommen? Er det redelig opførsel, hvis bestyrelsen ´for en sikkerheds skyld´ ikke har fulgt op på dette? Hvordan ved man eller beviser, at bestyrelsen ikke har været i ´ond tro´ om ejendommens værdi i hele den periode?

---

<sup>i</sup> [https://domstol.dk/hoejesteret/aktuelt/2024/2/andelsboligforenings-erstatningsansvar?trk=public\\_post\\_comment-text](https://domstol.dk/hoejesteret/aktuelt/2024/2/andelsboligforenings-erstatningsansvar?trk=public_post_comment-text)