



Indenrigs- og Boligministeriet
Bygge- og Boliglovgivning
Att. Ozan Aktas
oak@im.dk

København, den 18. august 2022

Vedr.: Sagsnr. 2021-2217 - høring over udkast til lovforslag om ændring af andelsboligforeningsloven (ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper) i høring, og vi kan bemærke følgende:

ABF deltog i udvalgsarbejdet om andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper, som havde til opgave at vurdere konsekvenserne af at afskaffe den offentlige vurdering for andelsboligforeninger, og overveje mulige alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme. Der var i udvalget enighed om brugbarheden af to modeller, hvor den ene var en nettoprisindeksering af den senest ansatte offentlige vurdering, og den anden en gyldighedsforlængelse af valuarvurderinger, så disse kan benyttes i andelsværdiberegningen i to til tre år. ABF anbefalede en kombination af disse to modeller, og vi kan med tilfredshed konstatere, at udkastet til lovforslag indeholder en sådan kombination.

Det ligger til grund for ABF's anbefaling, at andelsboligforeninger fremover fortsat vil kunne benytte tre vurderingsprincipper: En valuarvurdering med forlænget gyldighedsperiode, den seneste offentlige vurdering netto-prisindekseret eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip. ABF lægger således vægt på fordelene ved, at andelsboligforeninger fremover fortsat kan vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger. Behovet i forhold til valg af værdiansættelsesprincip kan være meget forskelligt afhængig af, om der er tale om store eller små andelsboligforeninger, og om foreningerne er beliggende i eller uden for de større byer.

Forlængelse af gyldighedsperiode for valuarvurderinger (§ 5, stk. 2, litra b)

Det fremgår af udkastet til ny § 5, stk. 2, litra b, at det foreslås at forlænge gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder, så andelsboligforeninger i praksis kan nøjes med at indhente ny valuarvurdering til brug for andelsboligforeningens andelsværdiberegning hvert tredje år, frem for hvert år som loven ser ud i dag. ABF bakker op om valget af 42 måneder, så foreningers udgifter reduceres med den forlængede gyldighedsperiode. Perioden på 42 måneder sikrer samtidig valuarvurderingens aktualitet.

Det fremgår af de almindelige lovbemærkninger, at det er frivilligt, om en forening vil udnytte hele gyldighedsperioden for valuarvurderinger, eller indhente en fornyet valuarvurdering hyppigere end hvert tredje år. ABF forudsætter, at lovbestemmelsen ikke ændrer på retspraksis, hvorefter væsentlige ændringer i foreningens

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, medfører en pligt for bestyrelsen til at nedsætte andelsværdierne. En forening, der indhenter en ny valuarvurdering, må således indrette sig på denne nye vurdering, hvorved bestemmelsen adskiller sig fra lovens § 5, stk. 3, hvorefter en forening kan indhente en fornyet vurdering, men vælge ikke at benytte den i andelsværdiberegningen. Det er ABF's anbefaling, at dette bliver præciseret i lovbemærkningerne.

ABF noterer sig, at det fremgår af de almindelige lovbemærkninger, at det ikke er nødvendigt for en andelsboligforening at indhente en valuarvurdering årligt til brug for balancen i årsregnskabet, selvom en valuarvurdering benyttes i op til tre regnskabsår i træk. Det er også ABF's holdning, at principperne om værdiansættelsen af ejendommen i balancen, som Erhvervsstyrelsens seneste regnskabsvejledning for andelsboligforeninger beskriver i relation til fastholdelse iht. lovens § 5, stk. 3, finder anvendelse. Dette betyder altså, at en forening, der bruger dagsværdi i balancen, kan vælge at skifte princip til kostpris i anledning af ændringen i andelsboligforeningsloven. Vælger foreningen ikke at benytte kostpris, er det ikke et krav, at der nødvendigvis skal indhentes en valuarvurdering hvert år til brug for årsrapporten, så længe foreningen ikke ukritisk bruger en valuarvurdering fra tidligere år, men foretager en vurdering af, om der er sket væsentlige ændringer i ejendommens værdi.

Det fremgår, at loven skal gælde for valuarvurderinger udarbejdet fra 2023. Der bør tages højde for, at valuarvurderinger, som benyttes i regnskabsåret for 2022 og danner grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i 2023, som udgangspunkt udarbejdes pr. statusdagen. Dette vil give en dato ultimo 2022, selvom valuarvurderingen først rent faktisk er færdiggjort i fx januar eller februar 2023. Der bør ikke være tvivl om, at disse vurderinger er omfattet af den forlængede gyldighed, hvorfor det anbefales præciseret.

Nettoprisindeksering af den seneste offentlige vurdering (§ 5, stk. 2, litra c)

Den foreslåede ændring til § 5, stk. 2, litra c, hvorefter den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering kan nettoprisindekseres, indebærer en vis prisudvikling, som sikrer, at værdiansættelsen ikke udhules af inflationen. Ændringen muliggør, at foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, kan fortsætte med dette, og dermed undgå en merudgift til valuarvurdering.

ABF har ingen bemærkninger til ordlyden af den foreslåede bestemmelse. I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser henvises dog alene til den 2012-ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer. Denne ordlyd bør præciseres, så det også her fremgår, at der er tale om den senest ansatte ejendomsværdi, i overensstemmelse med lovforslagets ordlyd og de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Det er vigtigt, at ordlyden om senest ansatte ejendomsværdi benyttes, da foreninger opført efter 2012-vurderingerne og frem til 30. september 2020 har kunne få en offentlig ejendomsvurdering efter den gamle lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Anskaffelsessummen (§ 5, stk. 2, litra a)

Der foreslås ingen ændringer til § 5, stk. 2, litra, som giver andelsboligforeninger mulighed for at værdiansætte ejendommen i henhold til den oprindelige anskaffelsessum.

Som anført indledningsvis i dette høringssvar, er det ABF's holdning, at der bør være tre værdiansættelsesprincipper for alle andelsboligforeninger, herunder et alternativ, der ikke koster foreningen penge og sikrer en vis prisudvikling. Med den foreslåede udformning af § 5, stk. 2 vil foreninger, der nyopføres efter 30.



september 2020 dog alene have to værdiansættelsesmuligheder – den oprindelige anskaffelsessum og valuarvurdering - da disse foreninger ikke kan få en offentlig vurdering og dermed heller ikke muligheden for en nettoprisindeksering. For disse foreninger foreslår ABF, at der tilføjes en mulighed i § 5, stk. 2, hvorefter foreninger, der nyopføres efter 30. september 2020, kan nettoprisindeksere den oprindelige anskaffelsessum. Hermed sikres også en prisudvikling for disse foreninger, uden at tvinge foreningerne til den merudgift, der følger af at benytte valuarvurdering i andelsværdiberegningen.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

København, den 18. august 2022
J.nr. H.23-22-017

Vedr. j.nr. 531424 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Som bekendt var DE en del af den arbejdsgruppe, der havde til opgave at tilvejebringe en alternativ, mulig løsning ved afskaffelsen af den offentlige ejendomsværdi, der var stillet andelsboligforeningerne i udsigt indtil ændringen af ejendomsvurderingsloven i 2021. DE kvitterer for et konstruktivt samarbejde i den forbindelse.

De to mulige løsninger, der blev tilvejebragt ved arbejdsgruppens rapportering, bærer hver deres fordele og ulemper. Disse er i vid udstrækning behandlet ved rapporten og ligger forventeligt således også til grund for ministeriets overvejelser i forbindelse med udformningen af nærværende lovforslag.

Uden en egentlig, overordnet målsætning for, hvad man ønsker af andelsboligen som boligform og som en del af det fremtidige boligmarked, så må det være op til den enkelte, hvilke succeskriterier man tilskriver de foreslåede løsningsmodeller.

DE prioriterer, at der med løsningsmodellerne sikres, at de, som maksimalprisbestemmelserne har betydning for og skal tilgodese, – andelsboligsælgere og -købere – får størst mulig *gennemsligtighed*.

Det er gennemsligtigt, når man som andelsboligkøber selv er i stand til umiddelbart at vurdere, hvorvidt et andelsboligkøb er en fornuftig investering. Det er ikke gennemsligtigt, at man skal bede sin bank om at foretage vurdering og beregning af såvel egen økonomi, andelsboligforeningens økonomi og andelsboligforeningens ejendoms værdi, hver gang man finder en potentiel andelsbolig. Det er overordnet fordyrende for finansieringen af andelsboliger og skaber forsinkelser i markedet.

Det er gennemsligtigt, når man som andelsboligsælger selv er i stand til umiddelbart at vurdere, hvorvidt den værdi andelsboligen har på papiret, er nogenlunde den værdi, denne kan omsættes til. Det er ikke gennemsligtigt, at man selv har købt sin andelsbolig til maksimalpris og herefter, gennem sin tid som andelshaver, forventer at kunne omsætte sin andelsbolig til maksimalprisen, men bliver skuffet, når ovennævnte andelsboligkøbers bank efterprøver foreningens økonomi og ejendommens værdi, og den reelle handelsværdi ikke er i nærheden af den pris, man forventede at kunne sælge andelsboligen for.

DE prioriterer endvidere, at der med løsningsmodellerne sikres, at værdiansættelsen af andelsboligforeningernes ejendomme er så *retvisende* som muligt.

Det ligger helt latent siden andelsboligforeningslovens tilblivelse, at værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom skal svare til en markedspris. Anskaffelsesprisen er en markedspris, valuarvurderingen er en markedspris og den offentlige ejendomsværdi tilstræbte at være fastsat efter en markedsprismark. Over årene er denne prioritering gledet i baggrunden, og man har politisk med tiden accepteret, at værdiansættelsen ikke længere behøver at være en sådan, men at maksimalprisens beregningsgrundlag kan være både nærmest fiktivt og fikseret.

Senest blev andelsboligmarkedet påvirket ved lovændringen mod kortsigtede investeringer i boligudlejningsejendomme i 2020, hvor det politiske ønske om at modvirke fald i andelsboligmarkedet medførte en mulighed for at fikse værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom. Det modvirkede samtidig den *gennemsigtighed* og de *retvisende* værdiansættelser, som DE mener bør være indlejret i et sundt andelsboligmarked. Når man afkobler andelsboliglovens værdiansættelse fra virkeligheden, stiger spændet – eller det potentielle spænd – imellem værdiansættelse og virkelighed. Og de, der skal handle andelsbolig, har ikke en chance for at vurdere den enkelte andelsboligs reelle værdi på det tidspunkt, de ønsker at handle.

Når én løsning er tilstrækkelig, er to for mange

Ministeriets opgave er at sikre en afløser til den offentlige vurdering, ejendomsværdien, der stillede andelsboligforeningerne retvisende ejendomsværdier i udsigt, uden omkostninger i øvrigt.

Skatteministeriet fandt, at dette ikke lod sig gøre, og således må det lægges til grund, at opgaven for Indenrigs- og Boligministeriet er nærmest umulig. Uagtet kvalificeret sparring.

DE indstiller til, at der ikke på den baggrund gås på kompromis med gennemsigtigheden og retvisende værdiansættelser, ud over hvad situationen nødvendiggør.

Som også nævnt i arbejdsgruppens rapport anerkender DE behovet for de andelsboligforeninger, der havde regnet med at kunne overgå til en gratis, retvisende værdiansættelse med den nye offentlige ejendomsværdi.

Alternativet for dem kan være en indeksering af den offentlige ejendomsværdi. Denne løsning i sig selv løser den udeblevne offentlige ejendomsværdi som gratis alternativ og kan overordnet antages at være mere retvisende end en offentlig ejendomsværdi fra 2012. Det er dog ikke gennemsigtigt som værdiansættelsesgrundlag. Ingen ved, hvad der er lagt til grund for ejendomsværdien i 2012, kun at man suspenderede disse, idet de ikke var tilstrækkeligt retvisende.

Alternativet kan også være en forlængelse af valuarvurderingens lovlige anvendelsesperiode. Denne løsning sikrer mere retvisende værdiansættelse og dæmper den økonomiske belastning for andelsboligforeningerne væsentligt. Det er dog stadig en yderligere afkobling mellem værdiansættelse og virkelighed, jo længere tid der passerer efter vurderingsdatoen.

Det giver ikke mening at indføre begge løsninger på samme tid. Således reducerer man potentielt i hele andelsboligmarkedet, at værdiansættelserne bag maksimalpriserne er gennemsigtige og retvisende, til fordel for, at de for andelsboligforeningerne er billigere eller helt gratis. Det vil være begyndelsen til afskaffelsen af maksimalprisen ved overflødigførelse.

Valuarvurderingen

Under antagelsen at lovforslagets § 1, nr. 1 fremsættes i sin nuværende form, indstiller DE med ovenstående bemærkninger in mente, at anvendelsesperioden for valuarvurderingen alene øges til 30 måneder. Således vil der for de foreninger, der ved valget af valuarvurdering prioriterer en så retvisende værdiansættelse som

muligt, blive sikret, at de andre foreninger, som man deler andelsboligmarked med, der ligeledes vælger at benytte valuarvurdering, fornyer deres værdiansættelse med en vis frekvens. Gennemsigtigheden, sammenhængen og sammenligneligheden på tværs af markedet sikres bedst, ved at man som andelsboligkøber kan have tillid til, at perioden fra værdiansættelse til maksimalprisberegning er kortest mulig. Jo kortere anvendelsesperiode for valuarvurdering, jo mindre incitament for foreningen til spekulation i den for året anvendte værdiansættelse.

DE indstiller samtidigt til, at den fastfrysningssmulighed, der blev givet i 2020, bortfalder ved en udvidelse af den generelle anvendelsesperiode for valuarvurderingen. Det må lægges til grund, at det for tilliden på andelsboligmarkedet er formålstjenstligt med en reduktion af antallet af værdiansættelsesprincipper i sig selv, ligesom det med prisudviklingen siden 2020, og med en ny, generel udvidelse af anvendelsesperioden, antageligt er med meget begrænset økonomisk konsekvens for en andelsboligforening, hvis en fastfrosset værdi fra 2020 ikke længere lovligt kan anvendes.

Ministeriet opfordres til at undersøge og vurdere anvendelsen af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, med henblik på afviklingen af denne og med sigtet mod en forsimplicering af lovgivningen bag et, på nuværende tidspunkt, komplekst område af boligmarkedet.

Indekseret offentlig ejendomsværdi

DE vedstår fortsat indstillingen om, at en offentlig ejendomsværdi, nettoprisindekseret, kan udgøre et alternativ til den gratis, offentlige ejendomsværdi, andelsboligforeningerne var stillet i udsigt. Det skal dog bemærkes, at DE ligeledes fortsat vil fastholde, at sikringen af en så retvisende værdiansættelse som muligt fås ved valuarvurdering.

DE noterer sig samtidig den aktuelle, ekstraordinære situation vedr. stigningen i nettoprisindekset, og henleder ministeriets opmærksomhed herpå. Der opfordres til, at ministeriet foretager konsekvensberegninger, der kan lægges til grund for en kvalificering af nærværende løsningsforslag i lyset af situationer som den aktuelle. DE henleder opmærksomheden på, at en regulering af lejefastsættelsesbestemmelser, herunder i forholdet mellem lejeindtægter og driftsomkostninger, hvis dette influerer på boligudlejningsejendommens værdiansættelser, må forventes ligeledes at have indflydelse på andelsboligforeningernes ejendommens værdiansættelser. Tilsvarende effekt bliver i udgangspunktet ikke tilfældet ved en ubegrænset fremadindeksering af en tidligere værdiansættelse.

Muligheden for den indekserede offentlige ejendomsværdi iht. lovforslagets § 1, nr. 2, såfremt denne fastholdes, bør udløse bortfald af ændringen iht. nr. 1.

Fælles forbedringer

De forbedringer af ejendommen, der kan tilskrives værdiansættelsen iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 4, henstår fortsat ureguleret. Behovet for fastsættelse af regler på enten bekendtgørelses- eller vejledningsniveau øges, efterhånden som tillægget af disse fælles forbedringer i videre udstrækning skal ske for valuarvurderinger, der i sagens natur indregner forbedringer som del af selve den aktuelle værdiansættelse som boligudlejningsejendom, modsat andelsboligforeningslovens øvrige værdiansættelsesprincipper.

Der findes DE bekendt ikke nogen anvisninger, der sikrer, at tillæg af værdien af fælles forbedringer til andelsboligforeningers ejendomme, er ensartet og gennemsigtigt generelt.

Ministeriet opfordres til at påbegynde præcisering af § 5, stk. 4, herunder potentielt i hvilket omfang forskellige typer af forbedringer kan tilskrives ejendommens værdi, samt hvorledes disse fælles forbedringer evt. bør afskrives. Ligeledes opfordres ministeriet til at sikre størst mulig korrespondance mellem tillægget af fælles forbedringer til anskaffelsessummer, offentlige ejendomsværdier samt valuarvurderinger. Den prismæssige effekt af forbedringer må antages i videst muligt omfang at burde være enslydende, om forbedringerne tilskrives som fikseret tillæg eller som indregning i en værdiansættelse.

Det er i denne forbindelse nærliggende ligeledes at overveje, hvorvidt udførelsen af fælles forbedringer med fordel kunne afbryde en evt. forlænget anvendelsesperiode for en eksisterende valuarvurdering, eller udløse krav om en sådan. Den nuværende forvaltning af tillæg af fælles forbedringer bidrager i DE's optik ikke til hverken gennemsigtighed eller retvisende værdiansættelser bag maksimalpriserne.

Overgangsperiode

DE indstiller til, at ministeriet overvejer en overgangsperiode, således at der ikke omgående fra 1. januar 2023 kan lægges f.eks. en 3 år gammel værdiansættelse til grund. Det må antages, at markedsudviklingen siden 2020, og ligeledes blot indenfor seneste år, har haft en betydning og vil have en betydning for aktuelle værdiansættelser.

Således er det ikke meningsfuldt, at de foreninger, der anvender en aktuel valuarvurdering til værdiansættelse, kan række tilbage i tiden og fremfinde en valuarvurdering, der er foretaget forinden den aktuelle, for herefter at lægge denne til grund.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Ole Hækkerup
Direktør
Dansk Ejendomsmæglerforening

Indenrigs- og Boligministeriet
Bygge- og Boliglovgivning

Vesterbrogade 32
1620 København V

Sendt til oak@im.dk

Dato: 18. august 2022
Dok.nr.: D-2022-029261
Ref.: ale

Vedr.: Høring over udkast til lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater takker for muligheden for at afgive hørings-svar. Høringssvaret er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for Erhvervsejendomme og entreprise.

Generelle bemærkninger

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater har noteret sig, at der lægges op til ændring af to ud af lovens tre værdiansættelsesprincipper.

1. Den gældende ABL § 5, stk. 2, litra b (om værdifastsættelse på baggrund af en valuarvurdering) ændres således, at gyldighedsperioden på en valuarvurdering ændres fra de nuværende 18 måneder til 42 måneder.
2. Den gældende ABL § 5, stk. 2, litra c (om værdifastsættelse på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering) ændres således, at der gives mulighed for at nettoprisindeksregulere den senest ansatte offentlige ejendomsværdi (i de fleste tilfælde den fra 2012).

Ad punkt 1)

Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 måneder til 42 måneder, medfører i praksis, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering tre år i træk. Det er hermed lagt op til, at andelsboligforeninger, som benytter sig af valuarvurdering, selv tager stilling til, om de ønsker at få foretaget en ny vurdering hvert år eller med længere intervaller.

Ændringen medfører, at foreningerne ved at anvende en valuarvurdering i flere år end hidtil, kan spare penge på valuarvurderinger, hvilket særligt i små foreninger, hvor der kan gå år mellem at der sker salg, kan være en fordel. Større foreninger vil formentlig fortsat føle sig nødsaget til at vælge den korte gyldighedsperiode af hensyn til andelshavere, som ønsker at sælge. Spørgsmålet om forlængelse af gyldighedsperioden må derfor kunne forventes at give anledning til debat i særligt større foreninger, hvor andelshavere, der ikke går i salgstanker, formentlig ser en fordel i at spare på valuarvurderingerne, mens andelshavere, der står over for et snarligt salg, formentlig vil foretrække en nyere vurdering, hvis der er formodning for at denne vil være højere.

Ad punkt 2)

Hvis en andelsboligforening er **nyopført** efter den 30. september 2020, har den ikke en offentlig ejendomsværdi. Så der kan reelt eksistere foreninger, der ikke kan indhente offentlig ejendomsværdi og derfor må vælge mellem anskaffelsespris eller valuarvurdering.

Forbedringer udført på ejendommen kan fortsat tillægges den offentlige vurdering, jf. ABL § 5, stk. 4, men forbedringerne kan ikke nettoprisindeksreguleres.

Der er en teoretisk mulighed for, at nettoprisindekset kan falde, men ordningen medfører ikke, at en andelsboligforening hvert år skal nettoprisindeksere, hvorfor en forening kan fortsætte med en tidligere indekseret ejendomsværdi. Opmærksomheden skal dog henledes på, at nettoprisindekset pt. er i kraftig stigning, hvorfor denne metode måske kan føre til en højere vurdering end valuarvurderingen.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater står naturligvis til rådighed for yderligere dialog om ovenstående.

Med venlig hilsen
Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. august 2022

J.nr. 2021-2217

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om tilpasning af værdiansættelsesprincipperne i andelsboligloven.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Godt med et grundigt forarbejde

Lovforslaget bygger på et grundigt udvalgsarbejde, der har inkluderet en række relevante, eksterne aktører. EjendomDanmark skal kvittere for, at Indenrigs- og Boligministeriet har valgt denne fremgangsmåde i det lovforberedende arbejde. Det er med til at skabe mere gennemsigtighed, ligesom det er med til at sikre en grundigere inddragelse og forberedelse.

God hensigt og rigtig retning, men behov for præciseringer

Lovforslaget er overordnet fint, og hensigten – at skabe mere klarhed om værdiansættelsesprincipperne for andelsboliger – stiller EjendomDanmark sig meget positiv overfor.

Der er i lovforslagets konkrete elementer dog behov for visse præciseringer, hvis lovforslaget til fulde skal kunne leve op til sin hensigt om at skabe klarhed om værdiansættelsen rundt om i landets mange andelsboligforeninger og blandt potentielle andelshavere. F.eks. er der behov for i endnu højere grad at tydeliggøre forskellen mellem regnskabsdelen, der følger årsregnskabslovens regler, og andelsværdiberegningen, der følger andelsboliglovens regler, ligesom der er behov for i endnu højere grad at klargøre reglerne for andelsboligforeningernes brug af nettoprisindeksering i den løbende regulering af værdien.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

Den senest ansatte ejendomsværdi og nettoprisindeksering

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c erstattes af en ny formulering med henvisning til "den senest ansatte ejendomsværdi", og at denne ejendomsværdi "kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i oktober måned året før det finansår, reguleringen vedrører" (for-
slagets § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for en præcisering af hvad, der menes med "senest ansatte ejendomsværdi" og dermed af hvad grundlaget for den i bestemmelsen tilladte nettoprisindeksering er. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor der efter 2012 er foretaget en omvurdering af ejendommen. Her kan "den senest ansatte ejendomsværdi" og muligheden for nettoprisindeksering med den foreslåede ordlyd give anledning til tvivl om hvilken konkret ejendomsværdi, der kan anvendes, og i hvilket omfang denne kan nettoprisindekseres fra 2012 eller fra tidspunktet for omvurderingen.

Er der foretaget en omvurdering eller opdatering af ejendomsvurderingen efter 2012, vil dette som oftest være et resultat af ændringer i areal eller anvendelse/status f.eks. ved udvidelse af ejendommens beboelsesarealer, omdannelse af erhverv til bolig eller lignende; der kan også være tale om nybyggeri opført efter 2012, men inden 30. september 2020. Den nye vurdering / omvurderingen vil dog fortsat være foretaget med udgangspunkt i 2012-prisniveau og bør derfor også betragtes som en 2012-vurdering med deraf følgende mulighed for nettoprisindeksering fra 2012. Dette underbygges også af, at hvis ejendommen har en offentlig ejendomsvurdering, er tale om en ejendomsværdi tilbagediskonteret til 2012-værdi.

Da det samtidig må antages, at det er den senest daterede og modtagne ejendomsværdi, der afspejler de aktuelle og faktiske forhold på ejendommen, bør det være denne ejendomsværdi, der lægges til grund for nettoprisindekseringen.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale at præcisere bestemmelsen, således der ikke er tvivl om, at foreninger, der vælger at anvende "den senest ansatte ejendomsværdi" i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, vil kunne nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi fra 2012.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det i forslaget er uklart, hvordan det skal håndteres, hvis der fremover foretages ændringer på ejendommen

(f.eks. nedlæggelse af altaner, udvidelse eller omdannelse af arealer, frasalg af grundareal m.v.). der tidligere kunne have udløst en omvurdering og deraf regulering af ejendomsværdien. EjendomDanmark har forhørt sig om denne problemstilling hos Vurderingsstyrelsen, men afventer stadig styrelsens tilbagemelding.

- EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet evt. i samarbejde med Vurderingsstyrelsen tager stilling hertil og på den baggrund tilpasser lovforslaget.

EjendomDanmark vurderer desuden, at formuleringen om, at der "kan" foretages nettoprisindeksregulering giver anledning til et behov for uddybende bemærkninger i lovforslaget. Formuleringen "kan reguleres én gang årligt" lægger nemlig op til en mulig regulering, men ikke nødvendigvis en automatisk regulering. Det er således uklart, om en andelsforening selv frit kan afgøre i hvilket omfang, de vil nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi, herunder om det er muligt at anvende udvalgte nettoprisindekstigninger, men fravælge andre. Dette skaber en situation, der potentielt er temmelig ugenomsigtig for såvel eksisterende andelshavere, kommende andelshavere samt professionelle aktører som administratorer, advokater, pengeinstitutter, revisorer og andre.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at såfremt der foretages en nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi, da skal oplysning herom samt beregningen (mellemregningen) fremgår af samme note som andelsværdiberegningen i regnskabet. Dette for at gøre muligt at udlede hvilken ejendomsværdi med eventuelle reguleringer, der er anvendt ved beregning af andelsværdien, samt om og i hvilket omfang der er foretaget den i bestemmelsen omtalte mulige nettoprisindeksregulering.

EjendomDanmark vurderer også, at der i lovforslaget er behov for at forholde sig til den situation, hvor nettoprisindekset er faldende. Hvordan forholder man sig til den – muligvis teoretiske – situation, hvor nettoprisindekset i oktober 2023 er faldet i forhold til oktober 2022, men efterfølgende stiger igen i oktober 2024. Kan foreningen her selektivt vælge kun at nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi, når nettoprisindekset er positivt? Herunder undlade at regulere ned, når nettoprisindekset er negativt, for så at genoptage reguleringen igen, når nettoprisindekset er positivt?

- EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet tager stilling til denne situation og på baggrund heraf tilpasser bemærkninger. I den forbindelse bør man og tilføje til bemærkningerne,

at overgrænsen for maksimalprisen efter en indekseret offentlig vurdering indeholder den fulde udvikling i indekset fra 2012 til tidspunktet for vedtagelsen af den ændrede maksimalpris.

EjendomDanmark vurderer også, at de foreslåede regler skaber et behov for at styrke gennemsigtigheden i andelsforeningernes valg af værdiansættelse. Dette skyldes især hensynet til gennemsigtigheden af maksimalprisreglerne.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i bemærkningerne til bestemmelsen anføres, at andelsforeningerne, der gør brug af § 5, stk. 2, litra c, skal angive dette i andelsværdiberegningen (i noten i regnskabet). Andelsforeningen bør i dette tilfælde uddybe, hvorledes værdiansættelsen er sket, herunder om og i hvilket omfang den senest anvendte ejendomsværdi er nettoprisindekseret og hvordan.

Andelsværdiberegning og årsregnskab

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at "der med den foreslåede ordning ikke opstår en hindring med årsregnskabsloven" (side 7, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at dette umiddelbart er korrekt, men at bemærkningerne på dette punkt er formuleret en smule upræcist og derfor kan danne grundlag for unødigt forvirring. Ifølge Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning kan andelsboligforeninger i årsregnskabs balance alene værdiansætte ejendommen til den oprindelige kostpris eller dagsværdi. En forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 måneder til 42 måneder i andelsboligloven til brug for værdiansættelse af ejendommen i andelsværdiberegningen, medfører således ikke, at den samme valuarvurdering kan anvendes til fastsættelse af dagsværdien hen over 3 år i årsregnskabs balance.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b alene har betydning for andelsværdiberegningen.

Fastfrysningsordning

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at "den foreslåede ordning, hvori gyldighedsperioden på valuarvurderinger forlænges, ændrer ikke andelsboliglovens § 5, stk. 3, hvorfor fastfrosne valuarvurderinger fortsat kan fastholdes i tidsubegrænset tid, såfremt bestemmelsens betingelser er opfyldt" (side 9, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning bør uddybes, så det bliver entydigt klart, at der er forskel mellem fastfrysningsordningen og den foreslåede ordning.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det præciseres, at en forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 18 til 42 måneder ikke er at sammenligne med eller at betragte som en supplerende fastfrysningsordning som den, der blev indført i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

"2012-ansatte vurdering" hhv. "senest ansatte vurdering"

Indenrigs- og Boligministeriet anvender betegnelsen "den 2012-ansatte vurdering" flere steder i bemærkningerne (side 13, 20 og 21, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at det er inkonsekvent og kan skabe unødigt forvirring, at man i bestemmelsen bruger betegnelsen "den senest ansatte vurdering", og i bemærkningerne anvender betegnelsen "den 2012-ansatte vurdering".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i lovforslaget konsekvent gør brug af betegnelsen "den senest ansatte vurdering".

Frivillighed i anvendelsen af valuarvurdering i tre år

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at det er frivilligt, "hvorvidt foreningen ønsker at anvende samme vurdering i tre år i træk, eller om de ønsker at få foretaget en ny årligt, som de gør i dag" (side 19, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, om foreninger, der vælger at indhente en ny valuarvurdering årligt, kan vælge at benytte og således genbruge en stadig gyldig valuarvurdering fra året før, hvis det f.eks. viser sig, at den nye vurdering er faldet i værdi ift. vurderingen fra året før. Da overdragelse af en andelsbolig altid skal ske under iagttagelse af den lovbestemte maksimalpris i andelsboliglovens § 5, stk. 1, er en forening forpligtet til at regulere andelsværdien mellem to generalforsamlinger, såfremt der er fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelenes værdi, herunder bl.a. en ny lavere valuarvurdering, jf. bl.a. U2013.1076H. Det er i dette tilfælde uden betydning, at valuarvurderingen anvendt som grundlag for andelsværdiberegningen stadig er gyldig.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, Indenrigs- og Boligministeriet tager stilling til dette problem og præciserer bemærkningen i overensstemmelse hermed. Det bør således i bemærkningen præciseres,

hvorvidt foreningerne i de tilfælde, hvor foreningen vælger at indhente en ny valuarvurdering hvert år, vil være forpligtet til at anvende den nyeste vurdering som grundlag andelsværdiberegningen, eller om foreningen kan vælge at anvende den ældre, stadig gyldige og eventuelt højere valuarvurdering, med den deraf følgende risiko for overpris iht. andelsboliglovens § 5, stk. 1, såfremt faldet i valuarvurderingen har en væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi.

Ikrafttræden af den forlængede gyldighedsperiode for valuarvurderinger

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "den forlængede gyldighedsperiode for valuarvurderinger gælder for valuarvurderinger, der udarbejdes efter lovens ikrafttræden" og at der med dette menes, at "valuarvurderinger, der er udarbejdet frem til år 2022, har en gyldighedsperiode på 18 måneder, mens valuarvurderinger, der udarbejdes fra 2023 og frem, har en gyldighedsperiode på 42 måneder" (side 20, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at denne formulering kan skabe forvirring om håndtering af de valuarvurderinger, der indhentes til regnskabsåret 2023. Disse vurderinger påbegyndes nemlig ofte i kalenderåret 2022, men færdiggøres og underskrives og dateres i 2023.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres, så det bliver tydeligt, at sådanne valuarvurderinger, der er udarbejdet til regnskabsåret 2023, er at anse som udarbejdet i 2023 og dermed har en gyldighedsperiode på 42 måneder. Dette vil også bringe bemærkningen i mere åbenlys overensstemmelse med bemærkningen om, at denne valuarvurdering kan danne grundlag for opgørelsen af foreningens formue på typisk tre generalforsamlinger i foråret 2023, 2024 og 2025.

Eksempler på nettoprisregulering

Indenrigs- og Boligministeriet angiver nogle eksempler på brugen af lovforslagets regler om nettoprisregulering (side 21, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2, om ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 1, litra c).

EjendomDanmark vurderer, at det er yderst positivt med eksemplerne, men at det ville styrke forståelsen og brugen af lovforslaget yderligere, hvis der også blev indsat eksempler på de mere skæve tilfælde, eksempelvis hvor foreningen vælger en delvis eller udvalgt indeksering, såfremt dette anses for muligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i lovforslagets bemærkninger indsættes yderligere et par eksempler på brugen af reglerne om nettoprisregulering.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør

Indenrigs- og boligministeriet
Att.: Ozan Aktas

Sendt til oak@im.dk



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar vedrørende værdiansættelsesprincipper for andelsboligforeningers ejendomme

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere udkast til lov om ændring af andelsboligloven i relation til lovens værdiansættelsesprincipper.

Den ene ændring indebærer, at gyldighedsperioden på en valuarvurdering forlænges fra 18 til 42 måneder. Det betyder at foreninger kan overgå til valuarvurderinger uden at have en årlig udgift hertil, men kun have en udgift hvert 3. år. Den anden ændring indebærer, at den enkelte andelsboligforening får mulighed for at nettoprisindeksregulere den offentlige vurdering, således at værdien ikke på sigt bliver ædt op af inflation.

Det er vigtigt for os at understrege, at ingen af de to forslag har betydning for belåningsmulighederne for hverken selve andelsboligforeningen eller for den enkelte andel. Dette skyldes, at kreditinstitutterne ikke må lægge f.eks. værdien i en valuarvurdering eller en indeksreguleret offentlig vurdering til grund for belåningen, men er forpligtet til at lægge ejendommens reelle markedsværdi til grund. I den forbindelse værdiansættes andelsboligforeningens ejendom som udlejnings-ejendom. Baggrunden er, at hvis instituttet bliver nødt til at overtage andelsboligforeningens ejendom, så vil den typisk skulle afhændes netop som udlejnings-ejendom til markedsværdi.

Hvis instituttet vurderer markedsværdien lavere end den vurdering, som andelsboligforeningen har valgt, vil andelsboligforeningen opleve, at det giver en højere faktisk belåningsgrad af andelsboligforeningens ejendom. Det kan få betydning for finansieringen af andelsboligforeningens ejendom.

Det kan desuden skabe usikkerhed, hvis en andelshaver får indtryk af, at den pågældende er sikret den værdi, som er resultatet af det værdiansættelsesprincip,

Høringssvar

18. august 2022

Dok: FIDA-1379516692-694701-v1

Kontakt Tina Oreskov

som foreningen har valgt at benytte. Et lån til finansiering af et andelsboligbevis i foreningen vurderes imidlertid ligeledes uafhængigt af den værdi, der følger af det værdiansættelsesprincip, som foreningen har valgt. Således vil købere af et andelsbevis i den pågældende ejendom tilsvarende kunne opleve, at de kan låne et mindre beløb i banken, end det af foreningen valgte værdiansættelsesprincip ellers ville give adgang til. Køberen skal således have en større egenfinansiering.

For at undgå misforståelser hos både eksisterende og kommende andelshavere om betydningen af foreningens valg af værdiansættelsesprincip, er det afgørende, at alle parter fuldt ud forstår, at der kan være forskel på værdien ud fra det konkrete valgte værdiansættelsesprincip og den reelle markedsværdi. Samt at det udelukkende er markedsværdien, der kan lægges til grund for belåning.

Det er derfor vores vurdering, at andelsboligforeningen, der træffer beslutning om at benytte ét af de nye værdiansættelsesprincipper, bør have pligt til at informere andelshaverne om, at der kan være forskel på denne værdi og den reelle markedsværdi, samt at førstnævnte ikke kan lægges til grund for belåning. Tilsvarende bør sælgere af andelsbeviser forpligtes til at give samme information til andelskøbere. Det kan f.eks. indføres som en del af sælgers loyale oplysningspligt.

Afslutningsvist fremgår det af lovforslagets almindelige bemærkninger, at lovforslaget har været i høring hos bl.a. Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet. Vi skal gøre opmærksom på, at det korrekte er Finans Danmark og Realkreditrådet.

Vi står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov

Direkte: 30161114

Mail: tor@fida.dk

Høringssvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-694701-v1



Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Att.: Ozan Aktas

Pr. mail til: oak@im.dk

18. august 2022

FSR – danske revisorers høringssvar vedrørende ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper – sagsnr. 2021-2217

Tak for muligheden for at kommentere ovennævnte udkast til forslag til lov om ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper for foreningens ejendom. Vi har følgende bemærkninger:

Ad § 1

Det fremgår af lovforslagsudkastet, at der alene påtænkes ændret ved værdiansættelsesprincipperne med hensyn til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b og c.

Der savnes en begrundelse for at "udvande" kostprismuligheden (§ 5, stk. 2, litra a), idet denne ikke foreslås nettoprisindeksreguleret, ligesom de handelsværdiforbedringer, der kan tillægges både litra a, b og c værdiansættelsesmulighederne (jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4), heller ikke foreslås nettoprisindekseret.

Det er vores opfattelse, at indførelse af en pristalsregulering af anskaffelsesprisen ville sidestille denne mulighed med de to andre, mere dagsaktuelle værdiansættelsesmuligheder, og at muligheden for prisregulering af handelsværdiforbedringerne sandsynligvis ville virke som et yderligere incitament for foreningerne til at forbedre foreningens ejendom.

Pristalsregulering indebærer i øvrigt i praksis en væsentlig fejlmulighed ved opgørelsen af andelsværdien. For at sikre et bedre datagrundlag for foreningernes beregning af pristalsreguleringen, skal vi foreslå, at der løbende offentliggøres de aktuelle pristal på ministeriets hjemmeside i et aktuelt menupunkt.

Nederst på side 5 i bemærkninger til lovforslaget (næstsidste afsnit) anføres det, at prisberegningen som udgangspunkt skal være gældende et år efter årsregnskabet godkendelse.

Blandt andet som følge af højesteretsdommene fra 18. januar 2013 i hhv. sag 97/2012 og 365/2011, er det imidlertid slået fast, at der ved hver overdragelse af andele skal tages hensyn til væsentlige, ikke-driftsafledte ændringer i nettoformuen, herunder at der skal tages hensyn til en modtaget, lavere valuarvurdering af foreningens ejendom.

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295



Denne lavere valuarvurdering skal anvendes ved handler foretaget efter *modtagelsestidspunktet* for den lavere valuarvurdering, såfremt den er væsentligt lavere end den forrige. Gyldigheden på maksimalt 18 måneder ophæves således af en sådan lavere valuarvurdering, hvilket også må være tilfældet efter forlængelsen af gyldigheden til 42 måneder. Efter vores opfattelse er gyldighedsperioden for valuarvurderingen ikke at sidestille med en fastholdelsesmulighed.

Vi skal således foreslå, at der i stedet for udvidelse af gyldighedsperioden indføres en egentlig fastholdelsesperiode på 42 måneder i lighed med muligheden for at fastholde en vurdering fra før 1. juli 2020 uendeligt, jf. § 5, stk. 3.

I sidste afsnit på side 5 fremgår det, at generalforsamlingen typisk afholdes senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb. I normalvedtægten for andelsboligforeninger af 27. december 2006 fra Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside fremgår det imidlertid af § 21, at generalforsamlingen foreslås afholdt inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dette fremgår enslydende af ABF's - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation - standardvedtægt fra 2014 med senere tilføjelser.

En generalforsamling, der først afholdes 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, ville endvidere give et unødigt tidspres på de foreninger, der er skattepligtige af ekstern udlejning og derfor skal indberette oplysningsskema til Skattestyrelsen senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Vi skal derfor anbefale, at den forventede tidshorisont for afholdelse af generalforsamlingen koordineres mellem bemærkningerne til dette lovforslagsudkast og normalvedtægten/standardvedtægten (se også side 7 nederst).

Øverst på side 6 anføres det igen, at andelskroneværdien normalt vil være gældende indtil generalforsamlingen det følgende år. Vi skal hertil igen understrege, at der skal tages løbende hensyn til væsentlige, ikke-driftsafledte ændringer ved den enkelte overdragelse af andele. Der kan heller ikke som anført vedtages en fremtidig, automatisk prisstigning i forhold til den på generalforsamlingen vedtagne, opgjorte andelskroneværdi.

Med hensyn til den gængs bemærkning fra lovudvalget nederst på side 6 om, at en for lang gyldighedsperiode vil forringe valuarkvaliteten, kunne man anføre det samme om den allerede indførte mulighed for at fastholde valuarvurderingen tidsubegrænset i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Andelsboliglovens indbyggede symmetri mellem en form for dagsaktuel værdi af ejendommen i andelskroneberegningen (jf. § 5, stk. 2, litra b, valuarvurdering) og kursværdien af prioritetsgælden udhules delvist ved forlængelsen af valuarvurderingens gyldighedsperiode til 42 måneder.

Valuarvurderingsværdien bevares i perioden, medens prioritetsgældens kursværdi vil blive påvirket løbende af markedskræfter, inflation og deraf følgende rentereguleringer m.v., men denne asymmetri eksisterer allerede i dag med indførelsen af den tidsubegrænsede fastholdelsesmulighed, medens symmetrien for den offentlige ejendomsvurderings vedkommende bevares gennem nettoprisindekseringsmuligheden, i hvert fald i tilfælde af stigning i nettoprisindekset.

På side 8 i 3. afsnit defineres anskaffelsesprisen i henhold til § 5, stk. 2, litra a, som købesummen med tillæg af foreningens omkostninger ved erhvervelsen. Selv om det ikke har direkte forbindelse til lovforslagsudkastet, mener vi, at denne fortolkning er særdeles vanskelig i praksis, og at det er nødvendigt med ministeriets nærmere stillingtagen til definitionen af omkostninger ved erhvervelsen.

På stiftelsestidspunktet er der naturligvis en indbygget interesse i fra rådgivere og de nye andelshavere, at anskaffelsesprisen i henhold til § 5, stk. 2, litra a, bliver så høj som muligt for at beskytte andelskroneværdien og indskuddet ved stiftelsen.

Lånefinansiering af foreningens ejendom kan føre til fald i andelskroneværdien, hvis der for eksempel optages et realkreditobligationslån, som medfører et ikke aktiverbart kurstab. Optagelse af kontantlån indebærer ikke samme risiko for kurstab på låneoptagelsestidspunktet. I praksis er der konstateret foreninger, der har aktiveret et kurstab ved lånoptagelsen af ejendommen, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser.

Forholdet har principiel betydning for stort set alle nystiftede foreninger og er især aktuelt for de foreninger, der overtager ejendommen i en såkaldt tilbudspligt og dermed rammes af to-års karensreglen, hvor foreningen i de første to år efter stiftelsen ikke må anvende valuarvurdering af foreningens ejendom.

Vi hører derfor gerne ministeriets bemærkninger hertil, også af hensyn til at få et ensartet opgørelsesgrundlag for andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a, uden risiko for over- eller underprissager ved overdragelse af andele, og uden risiko for at to ellers sammenlignelige foreninger værdiansætter ejendommen væsentligt forskelligt i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a. Vi foreslår i forlængelse heraf, at ministeriet nærmere vejleder i, hvad der kan anses for "tillæg af foreningens omkostninger ved erhvervelsen".

Såfremt ministeriet tillader aktivering af f.eks. kurstab ved hjemtagelse af lån med pant i ejendommen, vil der opstå to forskellige anskaffessummer for ejendommen; en til brug for opgørelse af andelsværdien i henhold til § 5, stk. 2, litra a, (inkl. aktivering af kurstab m.v.), og en lavere anskaffessum til brug for indregning i balancen, hvor et kurstab enten amortiseres/modregnes i lånegælden eller omkostningsføres, såfremt det ikke vurderes væsentligt. Der skal løbende tages højde for denne forskel i behandlingen i henholdsvis andelsværdien og foreningens balance.

Herudover fremgår det ligeledes af side 8, afsnit 3, at det er ministeriets vurdering, at den i 42 måneder gyldige valuarvurdering kan anvendes i tre år regnskabsmæssigt. Vi er ikke enige i denne betragtning, da anvendelse af årsregnskabslovens regler om dagsværdi kræver en årlig revurdering heraf med regulering af værdien til følge i balancen, jf. også vejledningen fra Erhvervsstyrelsen med tilhørende modelregnskab. Ser man på den aktuelle udvikling på ejendomsmarkedet, vil en dagsværdi ikke kunne holdes konstant på tre på hinanden følgende balancedage/årsafslutningstidspunkter, og den gyldighedsforlængede valuarvurdering kan derfor ikke forudsættes anvendelig ved værdiansættelse af ejendommen i balancen.

Der er som nævnt i vejledningen fra Erhvervsstyrelsen ikke krav om ny valuarvurdering hvert år for at opgøre ejendommens dagsværdi på balancedagen, men det forudsættes

så, at foreningen foretager en selvstændig, skønsmæssig vurdering af dagsværdien underbygget af beskrivelse af interne forudsætninger og beregninger. I praksis er kompetencen hertil ikke til stede hos foreningerne, hvorfor der løbende indhentes aktuelle valuarvurderinger i langt de fleste tilfælde, hvor dagsværdien anvendes i balancen – heraf også den beskrevne problemstilling om en indhentet, aktuel valuarvurdering, der måtte være lavere end den til brug for andelsværdien gyldige valuarvurdering, og som derfor SKAL anvendes i andelsværdien ved handel efter fremkomsten af en sådan, lavere valuarvurdering.

Det er efter vores opfattelse væsentligt, at der i lovbemærkningerne skelnes mellem opgørelse af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningsloven, og opgørelsen af regnskabsmæssig egenkapital i henhold til årsregnskabsloven. Vi skal derfor anmode ministeriet om at adressere denne problemstilling grundigt i udkastet til lovforslaget med tilhørende bemærkninger.

På side 12, afsnit 3, beskrives forskellige muligheder for indeksering af den offentlige vurdering, herunder at der kan anvendes vurderingen fra 2012 uden indeksering eller med indeksering, og at det senere kan besluttes at ændre dette valg. Det ønskes tydeliggjort, om den sidste sætning i afsnittet medfører, at der kan vælges at indeksreguleres en 2012-vurdering så længe denne medfører en positiv indvirkning på andelskroneberegningen, og at man kan stoppe indeksreguleringen, hvis denne udvikler sig i negativ retning – uden at ”træde ud af ordningen” og gå med den konsekvens, at al indeksregulering rulles tilbage til oprindelig 2012-vurdering.

Det ønskes i den sammenhæng ensrettet i udkast til lovforslag, at der anvendes beskrivelsen *seneste offentlige ejendomsværdi* og ikke *2012-vurderingen*, hvis det fortsat er den seneste kendte, der skal anvendes i andelskroneberegningen og til eventuel indeksregulering. Vi antager her, at det ikke er blevet valgfrit, hvilken offentlig vurdering der skal lægges til grund.

Samtidig bør det fremgå tydeligt, at den seneste offentlige vurdering altid, ligegyldigt hvad, kan anvendes til beregning af andelsværdierne, også selvom det er kendt, at den f.eks. er forkert beregnet, beregnet på et fejlagtigt grundlag eller indeholder individuelle forbedringer mv.

På side 13 under punkt 3.2.3.1. anføres det, at værdien af beløb, der har forøget ejendommens værdi som udlejningsejendom (forøgelse af handelsværdien), kan tillægges de tre værdiansættelsesprincipper i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, b og c, samt fastholdelsesværdien i henhold til § 5, stk. 3.

Vi skal opfordre til, at kravene til opdeling mellem afholdte forbedrings- og vedligeholdelsesbeløb præciseres af ministeriet.

Opdelingen og dermed vurderingen af afholdte forbedringsomkostningers forøgelse af handelsværdien er i praksis forbundet med et stort element af skøn og risici for fejlurdering, der kan føre til over- eller underprissager vedrørende overdragelser af andele, og dermed potentielt ansvarspådragende for såvel bestyrelse som administrator, byggesagkyndig rådgiver og revisor.

Efter vores opfattelse bør tillæg af forbedringsomkostninger til ejendommens værdi i andelskroneberegningen ideelt set være underbygget af en valuarvurdering af handelsværdiforøgelsen. Såfremt der tages udgangspunkt i en ren byggeteknisk vurdering ved fordelingen mellem forbedring og vedligeholdelse, vil der efter vores opfattelse være risiko for, at den tillagte forbedringsandel enten overstiger eller er mindre end handelsværdiforøgelsen for ejendommen i henhold til en valuarmæssig stillingtagen til byggesagen.

Såfremt det præciseres, at der skal foreligge en valuarvurdering af forbedringernes handelsværdiforøgelse for at kvalificere et tillæg til ejendomsværdien i andelskroneberegningen, vil denne aktivitet medføre øget aktivitet for valuarerne, og delvist modvirke den forventede aktivitetsnedgang som følge af den øgede gyldighedsperiode, men naturligvis med øgede omkostninger for andelsboligforeningerne til følge.

Et sådant krav ville efter vores opfattelse eliminere en stor del af risikoen for fejlskøn vedrørende forbedringernes handelsværdiforøgelse, og dermed medføre mindre risiko for over- og underprissager ved overdragelse af andele. Endvidere vil en foreliggende valuarvurdering af forbedringsomkostningerne forbedre revisors revisionsbevis for handelsværdiforøgelsen.

Da gyldighedsperioden nu udvides til 42 måneder for valuarvurderingers vedkommende, og da den offentlige vurdering nu har en i praksis uendelig gyldighedsperiode med indførelsen af prisindeksering af senest foreliggende vurdering, bliver virkningen af tillæg i form af forbedringer akkumuleret og bliver derfor et endnu mere væsentligt element i opgørelsen af andelsværdien. Betydningen af at få opgjort forbedringsandelens handelsværdipåvirkning så korrekt som muligt, stiger derfor tilsvarende, og i praksis bør fastsættelsen af en forbedrings handelsværdipåvirkning altid være understøttet af en konkret valuarvurdering, hvor forbedringsomkostningerne indgår i inputdataene for DCF-beregningen.

Vi hører gerne ministeriets bemærkninger hertil.

Endelig skal vi anmode ministeriet om at overveje, hvorvidt de tre oprindelige værdiansættelsesmetoder bør bevares intakt i lovteksten, således at § 5, stk. 2, litra c, bevares som hidtidig lovtekst, og at prisindekseringen herefter fremgår af et nyt stykke i § 5. Dette bevarer selve værdiansættelsesmetoderne så oprindelige som muligt og giver dermed lettere mulighed for at justere på prisreguleringsmuligheden hvis nødvendigt på et senere tidspunkt.

Ad § 2

Lovens ikrafttræden er fastlagt til 1. januar 2023 i udkastet til lovforslag.

Dette afleder en række spørgsmål, der bør afklares for at undgå over-/underprissager, hvor en for tidlig eller sen anvendelse af lovforslagsudkastets ændrede værdiansættelsesprincipper kan resultere i sælgers eller købers anlæggelse af retssager i relation til fastlæggelse af maksimalprisen for overdragelse af andele:

1. Betyder ikrafttrædelsesdatoen i 2023, at lovens ændrede værdiansættelsesprincipper først kan anvendes ved regnskabsafslutningsdatoer (balancedag) efter 1. januar 2023?
2. Hvornår træder udvidelsen af gyldighedsperioden for valuarvurderinger i kraft, dvs. kan forlængelsen først anvendes for vurderinger gældende pr. en given regnskabsafslutningsdato

efter 1. januar 2023, eller er udvidelsen også gældende for senest foretagne valuarvurderinger før lovens ikrafttrædelsesdato?

3. Kan man ved overdragelse af andele i perioden mellem regnskabsafslutningsdatoen (afhængigt af besvarelsen af spørgsmål 1 og 2 ovenfor ved kalenderårsregnskaber enten 31. december 2022 eller 31. december 2023) og generalforsamlingens afholdelse anvende udvidelsen af gyldigheden af valuarvurderingen uden at udvidelsen er besluttet af generalforsamlingen (forudsætter at foreningen ikke anvender en fastholdt valuarvurdering)?
4. Hvordan skal nettoprisreguleringen i § 1, 2. punktum, håndteres i relation til foreninger, der har et andet regnskabsår end kalenderåret, dvs. fra hvilket regnskabsår kan nettoprisreguleringen foretages af senest ansatte, offentlige ejendomsværði?

Vi skal foreslå, at ikrafttrædelsestidspunktet uddybes, for eksempel ved anvendelse af den typisk anvendte formulering ved lovændringer af årsregnskabsloven: "Loven træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2022 eller senere." (forudsætter, at intentionen er, at lovens ændrede værdiansættelsesprincipper allerede skal kunne benyttes ved regnskabsafslutning tidligst 31. december 2022).

Afslutning

Hvis vores bemærkninger giver anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed.

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe for Andelsboliger og Almene Boliger.

Med venlig hilsen

Thomas Krath Jørgensen
Chef for rapportering, statsaut. revisor

18.08.2022

Til Indenrigs og boligministeriet

Høringssvar: Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

I forbindelse med det fremsatte lovforslag om ændring af andelsboliglovens værdisættelsesprincipper, ønsker jeg at gøre opmærksom på en række væsentlige problemstillinger, som der ikke tages højde for i lovforslaget. Overordnet vil lovforslaget øge risikoen for:

- Et uigennemsigtigt andelsmarked med store prisforskelle, hvilket vil øge risikoen for spekulation.
- Et andelsmarked, der er utilgængeligt for de fleste, da det som nu vil være forbeholdt familiemedlemmer, der kan optages på interne ventelister.
- Et andelsmarked hvor en række andelshavere defacto bliver stavnsbundne til deres lejligheder.

Et uigennemsigtigt andelsmarked med risiko for spekulation

Maksimalprisbestemmelser for andelsboliger blev oprindeligt indført udfra et ønske om at undgå spekulation, men forudsætningen herfor er dog imidlertid at værdiansættelsen harmoniserer med markedspriserne. Når andelskronen holdes kunstigt lav, vil dette gøre boligen til et spekulationsobjekt, da gevinsten efterfølgende kan realiseres ved en efterfølgende revurdering. Der er altså i høj grad brug for lovgivning, der sikrer at foreninger fastsætter en retvisende andelskrone samt en retvisende buffer.

Når andelsforeninger, der fysisk ligger side om side og har samme stand, i vid udstrækning frit kan værdiansætte boligen, medvirker det samtidig, at det for langt de fleste købere og andelshavere bliver økonomisk uoverskueligt og vanskeligt at navigere på markedet. Det øger risikoen for 'penge under bordet', ligesom det bliver vanskeligt at vurdere, hvad værdien af ens investering reelt er.

Et lukket andelsmarked

Andelsboliger fremhæves, ikke mindst i København, ofte som et alternativ til borgere, hvis indtægt ikke rækker til en ejerbolig. Virkeligheden er dog, at andelsmarkedet langt fra er et alternativt for de fleste. I langt de fleste foreninger sælges boliger udelukkende via interne ventelister, som udelukkende er åbne for familiemedlemmer til eksisterende andelshavere.

På denne måde er der i en lang række foreninger ofte et ønske om at holde vurderingerne kunstigt lave, for herved at kunne sikre børn og børnebørn en billigere bolig. Der er med andre ord tale om betydelige værdioverførsler, som reelt ville kunne realiseres ved en efterfølgende revurdering.

De stavnsbundne andelshavere

Når andelskronen af generalforsamlingen holdes kunstigt lav, har det store konsekvenser for det mindretal af andelshavere, der måtte ønske eller være nødsagede til at sælge. For mennesker der, grundet f.eks. sygdom, skilsmisse, eller jobskifte, ikke længere kan blive boende i deres lejlighed, kan en kunstig lav andelskrone reelt betyde, at de taber penge på deres lejlighed, selvom boligmarkedet generelt er steget – og selvom andelsforeninger i samme område anvender helt andre priser. Med de stigende priser på både ejer-, lejer- og andelsboligmarkedet generelt betyder dette, at nogle mennesker reelt bliver stavnsbundne, da de ikke vil have råd til at flytte.

Ensrettede vurderinger der følger markedet

For at skabe et gennemsigtigt andelsmarked uden spekulation er der brug for mere lovgivning på området.

Først og fremmest bør alle andelsforeninger vurderes ud fra ét og samme vurderingsprincip. Med jævnlige valuarvurderinger vil man sikre, at andelskronen følger markedet, og man vil således skabe mere sammenlignelige priser samt et mere overskueligt andelsmarked.

Værdiansættelsen bør ikke overlades til den enkelte bestyrelse og generalforsamling, da deres beslutninger ofte i for høj grad er prægede af egne interesser. Andelsforeninger bør forpligtes til at fastsætte en retvisende andelskrone og buffer, således at ingen andelskrone holdes kunstigt lav.

Endelig: Hvis det politiske ønske om at sikre billige boliger til de borgere, der har brug for dem, så bør systemet med interne ventelister afskaffes, og andelshavere sættes fri til frit at sælge deres boliger.

14.08.2022

Til Indenrigs og boligministeriet.

Høringssvar

I forbindelse med det fremsatte lovforslag vil jeg gøre opmærksom på nogle væsentlige problemstillinger, som loven ikke tager højde for.

Værdiansættelsen af den enkelte andelsbolig tager udgangspunkt i vurderingen af ejendommen.

Det oprindelige formål med værdiansættelsen var et ønske om at maksimalprisbestemme for at imødegå spekulation. Forudsætningen herfor er imidlertid at værdiansættelsen harmonerer med markedspriserne. En alt for lav vurdering af den enkelte bolig, vil gøre denne til spekulationsobjekt, som kan blive realiseret i forbindelse med en efterfølgende revurdering.

For at undgå ovenstående bør valuarvurderingsprincippet derfor gælde **alle** andelsboliger, og derigennem sikre ensartethed i vurderingerne. Andelsboligmarkedet vil herigennem blive mere transparent og økonomisk overskueligt, samtidig med at risikoen for spekulation mindskes.

Uanset hvilken af de hidtidige vurderingsmetoder de enkelte andelsboligforeninger anvender viser erfaringerne, at man i mange andelsboligforeninger fastholder en andelskrone på et markant lavere niveau end det som vurderingen tilsiger, hvilket næppe har været intentionen med loven.

I det fremsatte lovforslag tager man ikke højde for denne problematik.

Motivationen for at opretholde en lav vurdering siges at være at sikre billige boliger. Boligerne er imidlertid i praksis ikke tilgængelige for folk udefra.

Når værdien af andelskronen for den enkelte bolig sættes kunstigt lavt, tilgodeses de andelshavere, som på et tidspunkt ønsker at overdrage deres lejlighed til f.eks. et barn eller barnebarn, eller som ønsker nære kontakter ind i en billig bolig via de interne ventelister; dette sker så på bekostning af de beboere i ejendommen som ikke har samme interesser.

På denne måde opstår et lukket kredsløb, hvor ingen udefrakommende får mulighed for at erhverve en billig andelsbolig. Samtidig åbnes der op for spekulation, idet en efterfølgende generalforsamling kan beslutte en markedsrelevant andelskrone, som resulterer i en væsentligt højere værdiansættelse. Jeg foreslår derfor følgende:

- *Standardiserede valuarvurderinger bør gælde alle andelsboligforeninger, for at opnå transparens og imødegå spekulation.*
- *Fastlæggelse af andelskronen, og dermed handelsværdien af den enkelte andelsbolig, bør tage udgangspunkt i en transparent og markedsaktuel vurdering, som sikrer såvel køber som sælger bedst muligt og modvirker spekulation.*

Med venlig hilsen
Finn Rolsted Hansen

Høringssvar til: "Udkast til lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper).

Jeg skal hermed indgive mit høringssvar.

Mit høringssvar kommer på baggrund af de anbefalinger Kommissionen til værdiansættelse af andelsboliger har fremsat. Kommissionen blev nedsat på baggrund af, at det blev droppet at opdatere de offentlige ejendomsvurderinger for andelsboliger.

Jeg foreslår, at man vedtager **Model 3** i værdiansættelsen af andelsboliger. Det gør jeg ud fra nedenstående argumenter:

1. I det oprindelige forslag for værdiansættelse ift den offentlige vurdering mener jeg ikke, at kommissionen har taget højde for intentionen om, at værdiansættelsen skal ske ud fra en markedsvurdering, eller en tilstræbelse herpå.
2. Hverken model 1 eller 2 kommer i nærheden af den intention, hverken på kort eller lang sigt.
3. Model 3 er den nemmest forståelige model, og simpel at forholde sig til.
4. Det er den bedste model/prissætning til at sikre en sammenhæng til det øvrige ejerboligmarked.
5. Min påstand er, at der er en meget udbredt træthed ift valuarvurderingerne.
6. Valuarvurderingerne er ikke nemme at forstå, og værdiansættelsen virker meget tilfældigt alt efter hvilken valuar men vælger. Folk forstår dem ikke, og de giver utryghed.
7. For en bank tænker jeg, at en værdiansættelse efter model 3 er den klart bedste, da den er gennemsigtig, og har sammenhæng til det øvrige boligmarked, hvilket er nemmere at kreditvurdere.
8. Når valuarvurderingen skal fornyes, koster det omkring 10.000-12.000 kr. Det er en vild overpris, da valuren allerede har de relevante oplysninger, og således "blot" skal opdatere data. I mine øjne en pengemaskine, og ikke retfærdigt.
9. Valuarvurderingen har ikke nødvendigvis sammenhæng med boligmarkedet generelt, da prissætning af udlejningsejendomme bl.a. afhænger af efterspørgsel fra udlandet, og skattemæssige forhold. Forhold der ikke har sammenhæng til andelsboligmarkedet (og ejerboligmarkedet for den sags skyld).

Lidt om mig:

Jeg er 50 år, og har tidligere både boet i ejerbolig og andelsbolig. I alle foreninger har jeg deltaget i bestyrelsesarbejdet.

Jeg bor selv i andelsbolig med min familie, kone og to børn, og en lille hund. Vi har boet i vores andelsforening på Vesterbro siden 2011.

Jeg arbejder i Københavns Kommune i Teknik -og Miljøforvaltningen.

Jeg håber at i vil inddrage mine argumenter, og stiller meget gerne op til at fysisk møde hvis der er ønske om det, eller uddybe ovennævnte argumenter.

Mvh Joachim Rahbek (joachimrahbek@hotmail.com)

Asger Rygs Gade 17,1. 1727 KBH V

61 65 11 95

Indenrigs- og Boligministeriet

Kontaktperson Ozan Aktas, er bortrejst i hele høringsfasen

Tlf.: 23 32 21 25

oak@im.dk

Kontorchef Anita Buggenhagen

im@im.dk

Høringssvar til Lov om Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper).

Høringsfrist: 18-08-2022

dato d. 11-08-2022

Lovforslaget bygger på den såkaldte ekspertgruppes rapportering fra d. 21-12-2021 og indeholder to hovedforslag:

- 1) En forlængelse af gyldigheden i en valuarvurdering på fra 18 mdr. til 42 mdr. alene med det formål at spare andelshaverne til den årlige udgift på typisk kr. 15.000-25.000.
- 2) Efter bortfaldet af de offentlige vurderinger, hvilket sker d. 01-01-2023, at andelshaverne kan værdiansætte deres ejendomme til den off. vurdering pr. 01-10-2012 og dyrtidsregulere denne værdi med Nettoprisindekset. Motivet er alene at spare andelshaverne for den årlige udgift til en valuarvurdering.

Ingen af lovforslagene vil ændre ved den vilkårlighed og tilfældighed, der er i valuarernes vurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme.

De offentlige vurderinger fra 01-10-2012 var fuldkommen tilfældige med værdier der for sammenlignelige ejendomme varierer fra kr. 8.500/m² boligareal til kr. 42.000/m² boligareal og disse skal så kunne reguleres med Nettoprisindekset NPI vel vidende, at Nettoprisindekset slet ingen relation har til de kontante handelsværdier på boligudlejningsejendomme.

En nettoprisindeksering af de højeste offentlige vurderinger vil således føre til maksimalpriser på disse andelsbeviser langt over, hvad disse beviser burde koste. For de ejendomme med absurd lave offentlige vurderinger pr. 01-10-2012 vil det føre til absurde underpriser på andelsbeviserne.

Lovforslaget vil således slet ikke sikre andelshaverne ens og retvisende vurderinger, det vil ikke sikre åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlag og det vil ikke ændre ved, at banker og realkreditter, der vurderer efter BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) og §14 stk. 2 (kvadratmetermetoden uden referencer men til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger) også fremover vil vurdere efter principper som alle branchens organisationer i foråret 2018 i høringssvarene til L177 vedtaget d. 27-06-2018 meddelte fører til helt vilkårlige og tilfældige vurderingsresultater.










**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Boligminister Christian Rabjerg Madsen eller Erhvervsminister Simon Kollerup, der begge er ministre for værdiansættelser for boligejendomme, der tilhører Andelsboligforeninger, gør således ikke det mindste for at sikre ens og retvisende vurderinger, åbenhed og gennemsigtighed i vurderingsgrundlaget, et effektivt marked for andelsbeviser og andelshavere, der bliver mobile borgere fremfor at ende med at blive økonomisk de facto stavnsbundne andelshavere i foreninger med kunstigt lave priser på andelsbeviser.

Høringssvar afgivet af:

Cand.merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann
projektchef og direktør i Wismann Property Consult A/S

Bilag:

 10001-220227-Referenceejendomme.pdf	28-02-2022 22:09	Firefox HTML Doc...	3.139 KB
 <u>180628-AB vurderinger lovbekendtgørelse...</u>	<u>02-09-2020 15:22</u>	Firefox HTML Doc...	<u>76 KB</u>
 200107-Finanstilsynet Bekendtgørelse 41...	07-01-2020 12:17	Firefox HTML Doc...	226 KB
 210919-Realkredit belåningsværdier.xlsx	11-08-2022 15:52	Microsoft Excel-re...	86 KB
 220508-Regnskabsvejledning for andelsb...	08-05-2022 04:17	Firefox HTML Doc...	320 KB
 220620-boligpriser-1Q2022.xlsx	21-06-2022 01:26	Microsoft Excel-re...	206 KB
 220803-AB Nylandsvej 48, Nandrupvej 2...	03-08-2022 23:57	Firefox HTML Doc...	1.082 KB
 220810-Finanstilsynet om værdiansættels...	11-08-2022 15:28	Firefox HTML Doc...	234 KB
 221221-Rapport - Andelsboliglovens vær...	21-01-2022 15:22	Firefox HTML Doc...	1.521 KB

Generelt: gælder det, at ingen af de i 2021 af Boligminister Kaare Dybvad Beck udpegede såkaldte eksperter, i ekspertgruppen nedsat i 2021, havde nogen formelle vurderingskompetencer (uddannelsen til valuar) eller erfaring med udarbejdelse af værdiansættelser af ejendomme, der tilhører Andelsboligforeninger. De var alle branchefolk og embedsmænd og dermed næppe eksperter i værdiansættelser af ejendomme tilhørende A/B foreninger.

Ekspertyper, der henvendte sig til udvalget i udvalgstiden marts 2021 til december 2021 og bad om foretræde, blev konsekvent meddelt, at dette ikke havde udvalgets interesse.

Derfor har det fremsatte Lovforslag en række åbenlyse mangler. Udvalget her således overset, at værdiansættelse af en Boligejendom, der tilhører en A/B forening ligger i 3 ministerier med vidt forskellige vurderingsgrundlag. Hertil, at den nye Regnskabsvejledning har fået mange stats. aut. revisorer til konsekvent at forlange en ny valuarvurdering ved udarbejdelse af nye årsregnskaber uanset om A/B foreningen tidligere har brugt valuarvurderinger. Forlængelse af valuarvurderingens gyldighed til 42 mdr. vil således ikke ændre på revisors krav til den årlige valuarvurdering.

Skatteministeriet: vurderer ejendommenes værdi med en offentlig vurdering, der har været uændret siden 01-10-2012, og den offentlige grundvurdering, der anvendes til at beregne grundskylden. Forskelsværdien anvendes til at beregne dækningsafgiften.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Vurderingsgrundlaget er ukendt og værdiansættelserne pr. 01-12-2012 kunne variere fra kr. 8.300/m² (Webersgade 7) til ca. kr. 42.000/m² (A/B Skydebanegade) for nærmest identiske ejendomme i København.

I 2013 nedsatte daværende skatteminister det såkaldte Peter Engberg Jensen udvalg. I 2021 blev det meddelt efter, at der var brugt 8 år og ca. 5-7 kr. mia., at nye off. vurderinger blev opgivet til erhvervs- og A/B-ejendomme. Fra d. 01-01-2023 vil der ikke længere være off. vurderinger på erhvervsejendomme. Hvordan beskatningsgrundlaget skal være fremover ved ingen på nuværende tidspunkt.

Erhvervsministeriet: sætter igennem Finanstilsynet regelsættet BEK417/2017 for banker og realkreditinstitutters vurdering af boligejendomme, der tilhører A/B foreninger. Det er BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) og §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer men til 75% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder) der regulerer værdiansættelserne. Den sidste metode er så enkel, at en sjetteklases skolepige, der er lidt kvik, med www.finansdanmark.dk boligmarkedsstatistik kan beregne markedsværdien på en boligejendom på få minutter. Bank/realkredits vurderinger til ofte markant lavere end vurderinger efter §14 stk. 2 litra 5. Bankernes ofte markante underprisvurderinger, med hemmelige vurderingsgrundlag, fører til manglende finansieringstilbud, hvilket gør de attraktive og billigere andelsbeviser til en mulighed forbeholdt førstegangskøbere fra de velbjergerede familier, der så selv klarer finansieringsopgaven.

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, har afvist at fremlægge modelbesvarelser eller at besvare fortolkningsspørgsmål til regelsættet, eller at erkende at §14 stk. 1 (afkastmetoden) jf. høringssvarene til L177 i 2018 fører til vidt forskellige og vilkårlige vurderingsresultater. Bank og realkredit afviser konsekvent at udlevere deres vurderingsgrundlag. Kun nødtvunget og kun i forbindelse med nybelåninger meddeler bank/realkredit og i reglen kun mundtligt, hvilket vurderingsresultat som de er nået frem til, men udleverer aldrig vurderingsgrundlaget og afviser at meddele, om der er vurderet efter §14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5.

Finanstilsynet tillader, at hvem som helst kan være vurderingsmand i en bank/realkreditinstitut og der er således ingen formelle kompetencekrav til Finanssektorens vurderingsmænd. Vurderingsresultaterne kan ikke ankes og de varierer fra kr. 14.809/m² for en velholdt ejendom i Nørre Søgade 45 til ca. kr. 50.000/m² på Frederiksberg Allé 27 A-B.

Finanstilsynet har efter vedtagelsen af L177 d. 27-06-2018 eller ikrafttrædelsen af Blackstone-lovene d. 01-07-2020 (den 5-årige karen, der ikke gælder for A/B ejendomme) ikke fundet anledning til at ændre BEK417/2017 uagtet, at dette regelsæt fører til åbenlyst helt vilkårlige vurderingsresultater og uigennemsigtige/hemmelige vurderingsgrundlag for A/B foreningen.

Boligministeriet: har ved L177 pr. 27-06-2018 opløftet Dansk Ejendomsmæglerforening DE og Ejendom Danmark EJD til at være branchenormgivende foreninger. Det nye vurderingsregelsæt, der efter en høring i foråret førte til L177 bestemmer, at alene en DCF-10 beregning kan for den typiske ejendom føre til en korrekt værdiansættelse.

Exit value afkastprocenten i DCF-10 beregningen skal udledes af referencerne jf. Bekendtgørelsens § 6 stk. 2. men såvel DE som EJD er klar over, at dette alene er muligt om referencerne er DCF beregnede med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen. Det sker alene hos én eneste valuar i København. Alle de andre anlægger blot en skønsmæssig exit

value afkastprocent, trukket fra den blå luft idet referencerne alene anføres med et vejnavn ind imellem uden vejnr., en kvadratmeterpris og en handelsdato eller et handelsår.

DE og EJD har afvist at fremlægge modelvurderinger/beregninger. DE og EJD bortviser alle kursister på deres kurser som ikke er medlemmer i DE eller EJD og de henviser alle spørgsmål til fortolkning af regelsættet til domstolene. Flere af de største valuarer, MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforeninger, overlader besigtigelsen af ejendommen til en assistent der ikke er valuar, hvorefter de selv underskriver vurderingsrapporten.

Regnskabsvejledningen af december 2021, Erhvervsstyrelsen:

Mange stats. aut. revisorer forlanger i dag en ny valuarvurdering i forbindelse med aflæggelsen af det årlige årsregnskab. Det skyldes, at regnskaberne for at være retvisende skal meddele den korrekte kontante handelsværdi på den boligejendom som A/B foreningen ejer. Det har så fået den konsekvens, at de ca. 30% af A/B foreningerne der efter Blackstoneindgrebet i 2020 har valgt at fastlåse deres andelskrone på baggrund af en valuarvurdering fra før 01-07-2020, nu meddeles at revisoren forlanger en ny opdateret valuarvurdering. Tilsvarende gælder for den A/B foreninger der har beregnet deres andelskrone efter Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (anskaffelsesprisen) eller litra c (den offentlige vurdering). En fastholdt valuarvurdering, som anvendes til at opgøre andelsværdien, kan som udgangspunkt ikke anvendes som dagsværdi i årsregnskabets balance. Det skyldes, at det ligger i begrebet "dagsværdi", at der er tale om den aktuelle dagsværdi. Herved forstås, at dagsværdien skal være baseret på de forhold, som er til stede og kendte på balancedagen.

Derfor er en forlængelse af valuarvurderingens gyldighed på op til 42 mdr. ikke en fritagelse for den årlige valuarvurdering.

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 vil også føre til et mere gennemsigtigt marked for boligandelsbeviser, idet markedskræfterne og "den usynlige hånd" vil sikre, at andelsbeviserne fremover vil blive handlet til de priser, hvor sælger og køber de kan møde hinanden.

Berlingske Business skrækhistorie i april 2022, hvor A/B Skjalm Hvide på Vesterbro afslørede de facto økonomisk stavnsbundne bolig andelshavere med andelspriser, der udfra d. off. vurdering fra 01-10-2012 og hensættelser blev holdt kunstigt ca. kr. 30.000/m² for lave. Andelshaverne kunne bo billigt hvor de boede, de kunne holde en lukket fest ved at sælge deres andelsbeviser

til nære familiemedlemmer, men drømmen om en alderdom i et fiskerhus på landet kunne de glemme alt om. Andelshaverne er de facto økonomisk stavnsbundne. Ældre mennesker med et mindre boligbehov bliver boende i deres alt for store boliger.

Anbefaling nr. 2:

Alle andelsforeninger forpligtes til at værdiansætte deres ejendomme efter Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5, hvor Finans Danmarks seneste statistik for den handlede ejerlejlighedspriser på samme postnummer anvendes til beregningsgrundlaget. Denne metode er så enkel, at enhver med en mellemskoleeksamen kan gennemføre beregningen. Generelt vil denne simple metode føre til stigninger i andelspriserne i København på fra 30% til mange 100% i forhold til de i dag ofte helt forkerte valuarvurderinger eller forkerte offentlige vurderinger.

Anbefaling nr. 3:

Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b fastholdes i sin nuværende form med valuarvurderinger, der gælder i op til 18 mdr.

Finansdirektør Jesper Berg, og Nykredit direktør Michael Rasmussen, der begge mener, at BEK417/2017 §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger uden referencer på handler med boligejendomme) er en god og retvisende metode, har jo her indrømmet, at de begge mener, at der er en direkte sammenhæng imellem kvadratmeter priserne på ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme, der tilhører A/B foreninger.

Fra 3Q 2018 til 1Q 2022 steg ejerboligpriserne (ejerlejligheder i de 17 største postnr. I København) 27,64%. Fastholdelse af en valuarvurdering i 3½ år i et stigende marked er derfor økonomisk åbenlyst tåbeligt og urimeligt for andelshaverne. Vi taler om værditab på fra kr. 8.000-12.000/m² andelsareal.

Det virker som om, at forslagsstillerne til lovteksten L163A tror, at andelshaverne slet ikke som ejerlighedshaverne har samme motiv og interesse i markedsmæssige priser på det, som de ejer.

Anbefaling nr. 4:

En total afvisning af forslaget om at kunne værdiansætte ejendommen efter de vilkårlige, tilfældige og i dag ofte markante underprisvurderinger fra de off. vurderinger fra 01-10-2012 med NPI reguleringer udfra oktober NPI pristallene.

Fra 3Q 2018 til 1Q 2022 steg ejerboligpriserne (ejerlejligheder i de 17 største postnr. København) 27,64%. I samme periode steg NPI oktober 2018 til oktober 2021 3,49%.

For en normal andelsbolig i København f.eks. Webersgade 7 der var den off. vurdering pr. 01-10-2012 kr. 8.512/m². Med en NPI regulering fra oktober 2012 frem til oktober 2021 blev værdien så kr. 9.248/m². Men markedsværdien den var kr. 38.124/m² og værdien efter BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5 kr. 43.024/m².

Andelshavere i boligforeninger, der vælger denne værdiansættelsesmetode, der foreslås vedtaget som ny lovtekst, vil jo blive udstillede som komplette idioter.

Denne regel med en NPI-regulering af de fejlagtig 2012 off. vurderinger, vil føre til 10.000-vis af underpris værdiansættelse af andelsbeviser og økonomisk de facto stavnsbundne andelshavere, præcist som beskrevet i A/B Skjalm Hvide.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Anbefaling nr. 5:

For at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger skal de branchenormgivende foreninger Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark forpligtes til at fremlægge 3 modelbesvarelser og forpligtes til at holde kurser om værdiansættelser og DCF-beregninger, hvor de som branchenormgivende foreninger fremover skal optage alle kursister også dem, der ikke er medlemmer i DE eller EJD.

Hertil, at de fremover forpligtes til at besvare fortolkningsspørgsmål til de regelsæt, som de selv er branchenormgivere for fremfor at henvise til domstolene, som de gør i dag.

Anbefaling 6:

For at sikre åbenhed, gennemsigtighed og regelretted i banker/realkrediters værdiansættelser, der gøres efter BEK417/2017 § 14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5, der forpligtes disse til fremover at fremlægge deres vurderingsgrundlag, som valuarerne fremlægger deres. Hertil, at bank/realkredit minimum en gang om året skal meddele deres A/B kunder hvad den seneste vurdering er på ejendommens belåningsværdi, samt fremsende vurderingsgrundlaget med beregninger og referenceejendomme.

Anbefaling 7:

Fremover skal vurderingsfolkene i bank/realkredit have formelle vurderingskompetence på samme niveau som A/B valuarerne (uddannelsen til valuar svarer til 150 ECTS points svarende til 2½ års fuldtidsstudie). I dag stilles der ingen formelle kompetencekrav til bank/realkreditens vurderingsfolk.

Anbefaling 8:

Fremover skal Finanstilsynet som normgiver for BEK417/2017 §14 stk. 1 og §14 stk. 2 litra 5 fremlægge 3 model besvarelser på konkrete ejendomme tinglyst handlet.

Anbefaling 9:

Fremover skal Finanstilsynet som normgiver for BEK417/2017 §14 stk. 1 og §14 stk. 2 litra 5 besvare alle spørgsmål indenfor en rimelig periode til fortolkning af regelsættet, fremfor som i dag, hvor Finanstilsynet bidrager til en komplet uigennemsigtighed af banker/realkrediternes vurderingsgrundlag.

ad 1. Indledningen

Der undlades bevidst eller ubevidst at gøre læserne opmærksomme på, at værdiansættelse af de boligejendomme som tilhører andelsboligforeninger i dag ligger i 3 forskellige ministerier.

SKAT's værdiansættelser:

SKAT vil frem til d. 31-12-2022 have ansvaret for ansættelse af de offentlige vurderinger, der for A/B foreningerne fører til beregning af grundskylden den beregnes som grundskyldspromille fra 16-34 af den af SKAT offentlige grundvurderinger.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Er ejendommen tillige omfattet af dækningsafgift så har SKAT ansættelse af den offentlige vurdering betydning for beregning af dækningsafgiften der kan variere fra 0-10 promille.

De offentlige vurderinger bortfalder fra d. 01-01-2023 for alle erhvervsejendomme herunder de ejendomme der tilhører A/B foreninger. Det betyder ikke at ejendommene fritages for ejendomsskatterne. SKAT forventes tidligst i 2023 at komme med en nyt beskatningsgrundlag til erhvervsejendommene uagtet at det såkaldte Peter Engberg Jensen udvalg har arbejdet siden efteråret i 2013.

SKAT vil hverken fremlægge sit vurderingsgrundlag eller indgå i dialog med grundejerne om hvorvidt SKATs værdiansættelser er korrekte. Der stilles ingen formelle vurderingskompetencer til SKATs vurderingsfolk, f.eks. uddannelsen til valuar/diplomvaluar.

Generelt er det anerkendt, at de offentlige vurderinger for A/B foreningernes ejendommen har været og er fuldkommen vilkårlige ligesom de har været uændrede siden 01-10-2012. I København kan de off. vurderinger i f.eks. Webersgade 7 være kr. 8.512/m² boligareal og i A/B Skydebanegade 6 er denne værdi ca. kr. 42.000/m².

A/B valuarernes værdiansættelser jf. ABL § 5 stk. 2 litra b.

A/B valuarerne skal have en formel vurderingskompetence i form at valuaruddannelsen der har et omfang på 150 ECTS points ligesom valuarer skal have en markeds-mæssig indsigt. Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark blev ved vurderingsreformen L177 vedtaget d. 28-06-2018 begge opløftede til at være branchenormgivende foreninger. Begge fremfor at besvare fortolkningsspørgsmål til regelsættet henviser spørgerne til domstolene. Begge afviser at fremlægge en korrekt vurderingsbesvarelse. Begge bortviser kursister, der tilmelder sig kurser i værdiansættelser og DCF-beregninger fra deres kurser såfremt, at disse ikke er medlemmer af Danske Ejendomsmæglerforening eller Ejendom Danmark. De Branchenormgivende foreninger modarbejder således grundlaget for at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger. De praktiserer et uddannelseskartel.

Begge foreninger er klar over, at Bekendtgørelsens §6 stk. 2. der betinger, at DCF-beregningen exit value afkastprocent skal udledes af referenceejendommene, hvilket kun er muligt med en omvendte DCF-beregning på referencerne, at dette ikke sker undtagen hos en valuar, der har en fortid som ekstern lektor på CBS i DCF beregninger.

DE og EJD gør intet for at sikre ens og retvisende vurderinger.

Valuarvurderinger fra Dansk Ejendomsmæglerforening kan variere med op til minus 50% til plus 100% uagtet, at valuarerne har benyttet samme vurderingsgrundlag.

A/B valuarerne er forpligtigede til at fremlægge deres valuarvurderinger og hermed deres vurderingsgrundlag. Generelt besvarer de ikke henvendelser såfremt andelshaveren har spørgsmål til vurderingsgrundlaget.

Boligministeriets ekspertrapportering, der kom d. 21-12-2021 stadfæstede, at overgangen til DCF vurderingsprincippet i 2018 overhovedet ikke havde ført til bedre og mere ens korrekte værdiansættelser. Daværende Boligminister Kaare Dybvad Bek udtalte til Berlingske Tidende i

marts 2021, at det var ham uvedkommende, at valuarvurderingerne var helt tilfældige fordi i virkeligheden kendte ingen jo værdien på en ejendom før, at den var solgt.

Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 §14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer), §14 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden uden referencer men værdiansættelse til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger.

BEK417/2017 skal anvendes af alle banker og realkreditinstitutter som værdiansætter A/B foreningernes ejendomme når disse komme til salg. Finanstilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav til vurderingsfolkene. Bank og realkredit afviser at fremlægge deres vurderingsgrundlag og kun modvilligt fremlægger de deres vurderingsresultat. Sker der fejl i vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne

n således ikke mulighed for at se fejlen.

BEK417/2017 § 14 stk. 1 (afkastmetoden med referencer) har vist konkrete eksempler på fuldkommen absurde vurderinger. Således vurderede Nordea Kredit i 2021 ejendomsværdien i Nørre **Søgade 45 til kr. 14.809/m2 boligareal**. To år forinden havde Jyske Realkredit vurderet en nedslidt ejendom i **Rørholmegade 11 til kr. 44.000/m2 boligareal**.

Efter vedtagelsen i 2020 af Blackstonelovene er A/B foreningernes ejendomme fritaget for den værdibelastende 5-årige karensperiode for at kunne gennemføre BRL §5 stk. 2 moderniseringer. Ingen banker, Realkreditinstitutter eller Finanstilsynet vil udtale sig om, hvorvidt Blackstonelovene betyder at §14 stk. 1 alene kan anvendes om referencerne tilsvarende vurderingsejendommen er fritaget for den belastende 5-årige karensperiode.

Det burde være indlysende at en ejendom med den 5-årige karens ikke kan være reference til vurdering af en ejendom uden karens. Udfra en DCF-(5+10) beregning fremfor en DCF-10 beregning. Værditabet på den 5-årige karens ca. 11%.

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, er forelagt disse absurde vurderingsresultater, men har meddelt, at han ikke har supplerende kommentarer.

Efter **Blackstonelovene** bør det være oplagt et §14 stk. 1 ikke kan anvendes, fordi antallet af handlede boligejendomme, der ikke har karens, er uhyre få. Der er dog enkelte eksempler f.eks. A/B Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering der opløste sig selv i sommeren 2021 solgte ejendommen for kr. 50.000/m2 boligareal.

BEK417/2017 §14 stk. 2. litra 5 anvendes ifølge mail d. 28-11-2021 fra direktør Michael Rasmussen og daværende bestyrelsesformand Merete Eldrup af Nykredit. Der vurderes her til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger uden referencer på handler med andre sammenlignelige. Metoden er så simpel og så enkel at den kan gennemføres af en kvik sjetteklassers skolepige. Problemet er blot at værdiansættelse efter denne metode når frem til meget høje vurderinger og generelt 50% højere værdiansættelser end de værdiansættelser som bankerne/realkreditmeddeler.

I reglen vil bank/realkredit end ikke meddele om der er vurderet efter §14 stk. 1 eller § 14 stk. 2 litra 5.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

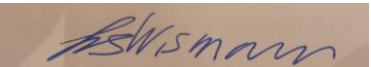
Wismann Property Consult A/S

9

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

København d. 11-08-2022

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink that reads "L. Wismann".

Lars Wismann, projektchef & direktør,

cand.merc., ejendomsmægler & valuar

Se i øvrigt vores hjemmeside

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Høringssvar

Jeg håber på, et mere enkelt andelsboligmarked, større gennemsækelighed, reelle værdier, ophævelse af stavnsbåndet og fjernelse af den nepotisme der er i dag, og som ikke bliver bedre med den nye lovgivning – og ikke mindst håber jeg på lige vilkår og muligheder for alle andelshavere.

Jeg henstiller til Boligudvalget og Indenrigs- og Boligministeriet at tage ansvar for:

Primært

- at det bliver lovbestemt at valuarvurderinger erstatter alle tidligere ansættelsesprincipper for så vidt angår andelsboligforeninger – så der kun vil være ét vurderingsprincip.
- at andelsboligforeningerne forpligtes til at fastsætte en retvisende andelskrone såvel som en retvisende buffer, så ingen andelskrone holdes kunstigt lav ene og alene på grund af en idealistisk tankegang. Hvis ikke der bliver lovgivet herom, risikerer vi, at andelsboligforeningen hensætter hele den frie kapital i en reservefond.

Sekundært

- at det bliver lovbestemt at valuarvurderinger erstatter alle tidligere ansættelsesprincipper for så vidt angår andelsboligforeninger – så der kun vil være ét vurderingsprincip.
- at det pålægges ved lov at hensætte max 10% af egenkapitalen til en reservefond, og at resten af værdien udloddes til andelshaverne, så ingen andelskrone holdes kunstigt lav ene og alene på grund af en idealistisk tankegang. Hvis ikke der bliver lovgivet herom, risikerer vi at andelsboligforeningen hensætter hele den frie kapital i en reservefond.

Baggrund for forslag

I forbindelse med en ny vurderingsmetode vedrørende Andelsboligforeninger er det afgørende vigtigt at holde sig for øje, at der er to spor – dels er der selve vurderingen af ejendommen og dels er der fastsættelse af andelskronen.

Det synes ikke at fremgå af det fremsatte lovforslag, at der er taget højde for det.

Uanset hvilken metode man vælger at vurdere ejendommen efter, vil der fortsat være udfordringer med at fastsætte andelsværdien.

Andelskronen tilhører andelshaverne – den tilhører ikke andelsforeningen.

Demokrati – flertalstyrani

Det er ikke rimeligt:

- at en simpel flertalsbeslutning på en generalforsamling kan fastsætte værdien af andelskronen!
- at det således bliver mine naboer, der bestemmer prisen på min lejlighed!
- at friværdien i min andelsbolig bliver brugt på, at børn, børnebørn og andre familiemedlemmer af foreningen kan få en billig lejlighed på bekostning af mine ikke muligheder for at kunne flytte ud af foreningen!
- at min friværdi er bundet i vores ejendom og en andelskrone, der holdes kunstigt lav og ikke matcher markedet!
- at jeg er stavnsbundet til min lejlighed!

Et samfund – f.eks. en andelsforening – hvor en majoritet kan herske uindskrænket over en minoritet er ikke demokratisk. Det er autoritært.

Jeg har nu boet i en autoritært styret andelsforening i 22 år. Vi har en kæmpe opsparing, som er akkumuleret gennem alle de år, jeg har boet her. Opsparingen er bundet i ejendommen, og som det er i dag, er det kun generalforsamlingen, der kan sætte den fri ved at fastsætte en retvisende andelskrone, og en ligeså retvisende buffer. I dag har vi en buffer på 87% set i forhold til den gamle offentlige vurdering fra 2012 der nu er suspenderet.

Det er ikke demokrati- det er flertalstyrani. Et autoritært og gammeldags styre.

Vurderingsprincipper

Jeg antager, at hensigten med den offentlige vurdering har været at komme så tæt på en ejendoms reelle værdi som muligt. Derfor kan det undre, at man i lovforslaget fastholder den gamle offentlige vurdering fra 2012 samt en indekseret udgave. Begge metoder ligger meget langt under den reelle værdi, ejendommen repræsenterer i dag, og de kan kun have det formål at give lavere priser end valuarvurderingerne.

Eksempel med en andelslejlighed på 62m² i tre forskellige andelsforeninger lige rundt om min egen adresse:

1. andelskrone 11.470 pr m² = kr. 711.140 (den forening jeg bor i)
2. andelskrone 20.000 pr m² = kr. 1.240.000
3. andelskrone 34.000 pr m² = kr. 2.108.000

Forskellen skyldes hovedsagelig de tilfældigt satte offentlige vurderinger, og de forskellige låneforhold mm i foreningerne. (andelskronen = formue-minus gæld)

En i branchen anerkendt valuar har screenet den ejendom jeg bor i til en værdi af kr. 250 mio, hvilket svarer til en andelskrone på kr 28.000. pr m².

Lovforslaget, der skal vedtages, får vidtrækkende konsekvenser for ALLE landets andelshavere. Der påhviler politikerne et kæmpe stort ansvar, at træffe en fair og fornuftig afgørelse. Gør prisfastsættelse til en reel vurdering af en certificeret valuar, og lad sælger få maksimalprisen i forbindelse med et salg internt som eksternt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF

Det fremsatte forslag ligner i mistænkelig grad indstillingen fra ABF og Ejendom Danmark, som lægger vægt på fordelene ved, at andelsboligforeninger fremover fortsat kan vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger.

Hvis politikerne har en forestilling om, at ABF varetager andelshavernes interesser, ja så kunne de ikke tage mere fejl - de varetager kun andelsforeningernes interesser. Talte de derimod andelshavernes sag, ville de pege på valuarvurdering som eneste mulighed, ligesom de burde bakke op om, at andelskronen samt bufferen skal være retvisende og ikke styres af en idealistisk tankegang, som i dag stavnsbinder ca 20% af andelshaverne til deres bolig.

Maksimalprisprincip / minimalprisprincip

Andelshavernes værdier er blevet udhulet siden den seneste offentlige vurdering fra 2012, der nu er suspenderet.

Det er en pseudoargumentation, at der også skal være andelslejligheder til købere "uden så mange penge", og det kan imødegås med, at det er et maksimalprisprincip og ikke et minimalprissystem. Hvis en sælger vil sælge til under den godkendte andelsværdi, kan vedkommende "frit" beslutte dette – og selvsagt også til familie. Det står altså en sælger frit for at gå – også langt - ned i pris, og større fremtidige vedligeholdelsesarbejder kan klares ved at afsætte en retvisende reservebuffer før beregningen af andelskronen.

Vejen til et spekulationsfrit andelsmarked

Det løser på ingen måde udfordringerne i dag, at give så mange valgmuligheder, som det nye lovforslag lægger op til – tværtimod. Når bestyrelserne og generalforsamlingen i de forskellige andelsforeninger ikke kan finde ud af at håndtere fastsættelsen af andelskronen på retfærdig vis, så må politikerne træde i karakter og lovgive herom.

En andelsboligforenings bestyrelse er pligtig til og står til ansvar for en korrekt værdiansættelse, og har pligt til at kontrollere og regulere andelsværdien, hvis der er fremkommet oplysninger om væsentlige forhold, der kan medføre ændring i fastsættelsen af andelskronen jf. Højesteretsafgørelse nr. 365 fra 2011.

Statistik

Gennemsnitsprisen for en andelsbolig i København er på kr.27.000 pr m2 og kr. 51.000 pr m2 for en ejerlejlighed, så andelsboligen er stadig en økonomisk overkommelig boligform, og andelsboligerne udfylder stadig deres rolle som en mellemvej mellem ejerboliger og lejeboliger ifølge rapport udarbejdet af cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig Realkredit Danmark.

Illusionen om tilgængelige andelsboliger – ventelisteproblemet.

Det er mit indtryk, at politikerne ønsker at værne om andelsmarkedet. Men politikerne skal holde sig for øje, at andelsboligmarkedet består af lukkede systemer med privilegier til egne. Det er nemlig ikke kun ens økonomi, men også ens netværk, der er afgørende for adgangen til en andelsbolig. Derfor bør alle ventelister afskaffes – interne som eksterne.

Andelsboligmarkedet er, som det er i dag, et gråt marked, hvor familie og venner tilføres store værdier. Det er ulovligt at sælge over maksimal prisen – men det er vel lige så ulovligt at sælge til under handelsværdien?

Hvis man nærmest forærer sine værdier væk, kan der så blive tale om beskatning af en sådan ”gave”, hvis man sælger sin andelslejlighed til en urealistisk lav andelskrone?

I de andelsforeninger, der endnu ikke benytter sig af en valuarvurdering, får fremtidige købere foræret en stor friværdi, som ”blot” på en ny generalforsamling kan udloddes frit til andelshaverne, herunder de nye, som har købt ”alt for billigt”.

Med store underpriser, som der stadig er i en del foreninger, vil anvisning af et familiemedlem som den næste andelshaver være en urimelig økonomisk fortrinsstilling til det barn eller barnebarn, der indtræder i foreningen fremfor de børn/børnebørn, der ikke kan indtræde på samme vilkår.

Ved skilsmisser er der samme problem, da den skilsmisefælle, der skal flytte ud af en forening, står i en økonomisk nærmest umulig situation.

Formål med ny lovgivning

Det har aldrig været meningen med Lov om Andelsboligforeninger, at prisen på disse skulle holdes kunstigt lave med en følge af at stavnsbinde andelshaverne til deres bolig. Derimod har det altid været meningen, at de skulle kunne følge den almindelige prisudvikling på ejendomsmarkedet for udlejningsejendomme.

Valuarvurderingerne er kommet for at blive.

Derfor bør alle foreninger gennem lovgivning pålægges at indhente en valuarvurdering og herigennem få værdierne frem i lyset, som den enkelte andelshaver, der i dag bor i andelsboligforeningen, ejer.

Vi er mange andelshavere, der i adskillige år har været i havsnød – nu bør politikerne komme os til undsætning, smide et redningsbælte ud – og redde os fra druknedøden.

København, den 16. august 2022

Lis Larsson

From: ["Peter Fausbøll" <peter.fausboll@gmail.com>](mailto:peter.fausboll@gmail.com)

To: ["Ozan Aktas" <oak@im.dk>](mailto:oak@im.dk)

Date: 8/9/2022 7:57:58 AM

Subject: Vedr. høring

Kære Ozan Aktas

Vedr. Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
(Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Jeg vil gerne give det generelle høringssvar, at det igennem mange år har været aldeles uigennemsigtigt for mig (som økonom og andelshaver) hvorledes valuarer vurderer andelsboligejendomme. I særdeleshed undrer det, at valuarerne har én vurdering til foreningernes regnskaber, og åbenbart andre vurderinger til reelle salg, for der er såvidt jeg er orienteret, store forskelle i valuarvurderinger og handelspriser. Det er ikke mit indtryk at lovændringen gør noget væsentligt på dette område.

Det er også utilfredsstillende, at andelshavere må tage millionlån som banklån, hvorimod ejerboliglånere kan betjene sig af billigere realkredit. Dette giver profit til bankerne og ulige rentevilkår for andelshaverne. Dette burde lovgivningen også have adresseret.

vh

Peter Fausbøll

From: ["Sissi Kiilsholm" <sissi_kiilsholm@yahoo.dk>](mailto:sissi_kiilsholm@yahoo.dk)
To: ["Ozan Aktas" <oak@im.dk>](mailto:oak@im.dk)
Date: 8/13/2022 4:32:05 AM
Subject: Bemærkning til Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

Ang. (Ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper)

Som selvadministrerende lille andelsbolig i et dyrt boligområde (her københavn) vil ændringsforslaget pålægge vores forening endnu en uhensigtsmæssig udgift. Eneste mulighed for en reel prisansættelse vil være valuar vurdering hvert 3. År. Vores forening sælger lejligheder ca. hvert 10 år. Nu skal vi betale for valuar vurdering for evigt fordi der er en enkelt andelshaver der vil sælge.

Det ville være fordelagtigt at kunne vælge en løsning hvor man kunne indhente valuar vurdering når der skal sælges (efter behov) !!

AB degnemose alle 19-21
2700 Brønshøj
V/ Sissi kiilsholm, kasserer og bestyrelsesmedlem
Degnemose alle 19 st th

[Sendt fra Yahoo Mail på Android](#)