

Boligindgrebets betydning for andelsboligforeninger

Regeringen har sammen med Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet indgået en aftale, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

Aftalen blev indgået torsdag den 30. januar 2020, og der er nu sendt tre lovforslag i høring, som ABF afgiver høringssvar på inden høringsfristen den 20. marts 2020.

Aftalen og lovforslagene indeholder en række elementer, der har betydning for andelsboligområdet. Ændringer på lejeområdet, har betydning for andelsboliger, fordi værdien af ejendomme, der er ejet af andelsboligforeninger, vurderes ud fra tilsvarende udlejningsejendomme. Hvis værdien af udlejningsejendomme falder, sker det samme dermed for værdien af andelsboligforeninger, og dermed for den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Boligministeriet har beregnet, at lovændringerne kan give et prisfald i størrelsesordenen 3-8% for andelsboligforeninger. Prisfaldet bør dermed ikke være større, end at det for mange foreninger kan indeholdes i foreningens henlæggelser, og der har været gennemsnitlige stigninger på 10% årligt. For at sikre andelsværdierne, indføres i lovforslaget en fastfrysningssmulighed.

Vi skal fremhæve, at lovforslaget fortsat er i høring, at lovforslaget kan blive ændret, og at lovforslaget ikke er vedtaget på nuværende tidspunkt. Vores gennemgang af indgrebets betydning for andelsboligforeninger er derfor foretaget med forbehold for ændringer.

Værdiansættelse

Foreninger, der bruger valuarvurdering i andelsværdiberegningen

Lovforslaget indebærer, at en andelsboligforening kan vælge at fastholde sin valuarvurdering, så den ikke længere kun er gyldig i 18 måneder. Det fremgår af lovforslaget, at fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets forventede ikrafttrædelse den 1. juli 2020.

Da det er valuarvurderingen der fastholdes, bliver andelsværdierne også efter en fastfrysning påvirket af øvrige faktorer, fx lån til vedligeholdelse og afdrag på gælden. Det vil fortsat være muligt at tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter vurderingen.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er den senest indhentede valuarvurdering, der kan fastfryses. Det må forudsættes, at den senest indhentede valuarvurdering skal være gyldig ved lovens ikrafttræden, idet andelsboligforeningsloven fastslår, at en valuarvurdering ikke må være ældre end 18 måneder, hvis den skal benyttes til værdiansættelse af andele. Dette fremgår dog ikke udtrykkeligt af lovforslaget eller bemærkningerne.

Indhentes en valuarvurdering inden lovens ikrafttræden, som er lavere end vurderingen sidste år, er det vores opfattelse, at den nyeste vurdering skal benyttes, da det netop fremgår, at det er den seneste valuarvurdering, der kan fastfryses.

Hvis en forening har fastfrosset en valuarvurdering, og på et senere tidspunkt vedtager at værdiansætte fx efter den offentlige vurdering eller en fornyet valuarvurdering, vil det ikke være muligt at fastfryse den gamle vurdering igen.



Foreninger, der bruger den offentlige vurdering i andelsværdiberegningen

De offentlige ejendomsvurderinger har været suspenderet siden 2012, og værdien af foreningens ejendom har efter dette princip derfor været uændret i de seneste otte år. De nye vurderinger forventes fra 2022, og ejendomsværdien vil blive fastsat ud fra tilsvarende udlejningsejendomme i området. Et prisfald for udlejningsejendomme vil derfor også have betydning for de offentlige vurderinger af andelsboligejendomme, men generelt set forventes en stigning i de offentlige vurderinger siden 2012.

Skulle en forening opleve et fald, når de nye offentlige vurderinger kommer, vil det med aftalen være muligt at fastholde den gamle offentlige vurdering tidsubegrænset. Det vil også fortsat vil være muligt at tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter vurderingen.

ABF har modtaget henvendelser fra medlemmer, der spørger, om de bør indhente en valuarvurdering inden 1. juli 2020, selvom foreningen i dag benytter den offentlige vurdering. Det fremgår af lovforslaget, at det ikke er et krav for at fastholde den senest indhentede valuarvurdering inden 1. juli 2020, at vurderingen er lagt til grund for godkendelse af andelsværdier. En forening, der i dag benytter den offentlige vurdering, vil derfor efter lovens ikrafttræden kunne vælge at fastfryse en valuarvurdering, hvis den blot er indhentet inden lovens ikrafttræden. Dette kan fx være relevant, hvis en forening har større omkostninger til ren vedligeholdelse af ejendommen, hvilket ikke kan tillægges vurderingen.

Det er dog et krav, at det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden 1. juli 2020. Det skal også bemærkes, at det fortsat vil være muligt at indhente en valuarvurdering efter lovens ikrafttræden, som i så fald vil være påvirket af de gældende regler for fx lejefastsættelse på tidspunktet for vurderingens udarbejdelse, og som skal fornyes løbende.

Foreninger, der bruger anskaffelsessummen i andelsværdiberegningen

Aftalen har ikke betydning for andelsboligforeninger, der benytter anskaffelsessummen til værdiansættelse af ejendommen.

Foreninger, der benytter anskaffelsessummen, kan på tilsvarende måde som foreninger, der benytter offentlig vurdering, vælge at indhente en valuarvurdering inden 1. juli 2020, som beskrevet ovenfor.

Bedre lånemuligheder for andelshaverne

Som følge af en stramning fra Finanstilsynet, har købere gennem de seneste par år oplevet, at det har været sværere at opnå finansiering til køb af en andelsbolig. Særligt kravet om egenfinansiering af både 5% af andelsboligens pris og 5% af boligens andel af foreningens gæld har været en hindring for andelsboligkøb. Det er medtaget i aftalen, at der skal nedsættes et udvalg, der skal gennemgå mulige ændringer af kravene til finansiering af andelsboliger. ABF forventer bedre lånemuligheder for andelshaverne fremadrettet.

Evaluerings af indgrebet

Aftaleparterne er enige om, at initiativerne ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne, og at forholdene for andelsboligerne skal drøftes på ny, hvis der senere skulle vise sig utilsigtede konsekvenser for foreningerne. Der skal foretages en årlig status, og en samlet evaluering i 2022.

ABF, 9. marts 2020.