

Boligreguleringsloven (BLR) § 5, stk. 2, valuarvurderinger og betydningen for andelsboligsektoren

Over den seneste tid har der været debat i medierne om de aktuelle udfordringer på det danske boligmarked. Det har særligt drejet sig om det stigende huslejeniveau og udenlandske kapitalfondes kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. I den forbindelse er der peget på boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som den underliggende årsag og problem. Fra politisk side har der derfor været forslag om at justere eller helt afskaffe den omtalte paragraf. Regeringen med boligminister Kaare Dybvad i spidsen har nu fremlagt et udspil, der indeholder en række konkrete initiativer. Heriblandt et spekulantstop og et grønt energikrav.

Læs mere om regeringens udspil her:

>> [Bolius: Nye 5.2-regler kan sænke huslejen med 10 procent](#)

>> [Berlingske: Boligministeren løfter sløret for Blackstone-indgreb](#)

I debatten om et politisk indgreb i § 5, stk. 2 bliver andelsboliger nævnt igen og igen. Men hvordan skal man forstå andelsboligers betydning for sagen?

Hvorfor kan nogle andelsboliger rammes af et potentielt lovindgreb i lejeloven?

Et indgreb i boligreguleringslovens §5.2 kan medføre et fald i ejendomsværdien i de andelsboligforeninger, som benytter valuarvurdering. Det skyldes, at valuarerne lovmæssigt skal fastsætte værdien af andelsboligforeningers bygninger, som var de udlejningsejendomme, der skulle handles.

Det har i debatten været fremme, at andelshaverne risikerer store værditab i deres andelsboliger.

Det er vigtig for ABF at slå fast, at der endnu intet er besluttet fra politisk side, så vi ved reelt ikke, hvad der kommer til at ske, eller hvordan det rammer andelsboligforeningerne. Hvis I møder bekymrede andelshavere, så henvis dem derfor endelig til ABF's hjemmeside eller dette nyhedsbrev.

Først og fremmest berører et indgreb ikke andelsboliger, der er opført efter 1992.

Ligeledes vil andelsboligforeninger, som er værdisat ud fra *anskaffelsesprisen* heller ikke blive berørt (ca. 25% af andelsboligforeningerne i Danmark er værdisat ud fra anskaffelsesprisen).

Andelsboligforeninger, som benytter *den offentlige ejendomsvurdering* (hvilket er ca. 35% af andelsboligforeningerne), vil som udgangspunkt heller ikke blive berørt af et indgreb. De nye offentlige ejendomsvurderinger kommer i 2022-2023, og i langt de fleste tilfælde forventes de at øge værdisætningen ift. vurderingen fra 2011.

Det betyder, at de andelsboligforeninger, der risikerer at blive ramt af et lovindgreb, er de foreninger, der benytter *valuarvurderinger* (ca. 40% af andelsboligforeningerne benytter valuarvurdering). Når en andelsboligforening anvender valuarvurdering, så betyder det, at foreningens ejendom værdisættes ud fra tilsvarende udlejningsejendommens værdi. En valuarvurdering indebærer, at valuaren beskriver, hvad ejendommen er værd, hvis den skulle handles her og nu, inkl. de investeringsrisici og tilsvarende potentialer, der er i ejendommen.

Det er her §5, stk. 2 kommer ind i billedet, for bestemmelsen giver ejere af udlejningsejendomme mulighed for at udføre en gennemgribende reovering af lejemål, når en beboer fraflytter, for derefter at øge huslejen. Dermed bliver ejendommen mere værd, da den kan generere flere indtægter.

Mange andelsboligforeninger, især i de store byer, har valgt at overgå til valuarvurdering. Da den offentlige vurdering har været suspenderet siden 2011, har det for mange foreninger været et spørgsmål om, at en valuarvurdering giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi. Boligmarkedet har da også ændret sig markant siden 2011.

ABF har siden februar 2019 gentagne gange indskærpet over for politikerne, at de skal være opmærksomme på, at en afskaffelse eller justering af §5, stk. 2 kan have utilsigtede konsekvenser i form af et værdifald for andelsboligforeninger der benytter valuarvurderinger.

ABF har derfor opfordret til, at der skulle findes en løsning for landets andelsboligforeninger.

>> [ABF: Ram nu de rigtige med nyt lovindgreb \(nyhed, februar 2019\)](#)

Den tidligere regering nedsatte en ekspertgruppe, der skulle se på forskellige scenarier ift. et indgreb i §5, stk. 2. Ekspertgruppen fremlagde deres rapport i slutningen af november, og alle modeller heri peger på, at et lovindgreb vil medføre et fald i andelsboligernes værdi.

ABF har hele vejen udtrykt sympati for, at politikerne ville gribe ind overfor kortsigtede investeringer og stigende huslejer, men samtidig sagt, at det er urimeligt, at en indgriben skal ramme andelshaverne.

Hvorfor synes ABF pludselig, at regeringens forslag til et indgreb er ok?

Overordnet har politikerne har været lydhøre over for ABF's budskab, og der er flertal for, at et indgreb ikke skal ramme andelsboligforeninger og andelshavere. Regeringen har i sit udspil fremlagt en konkret løsningsmodel for andelshavere, der går ud på at forlænge gyldighedsperioden for valuarvurderingerne. ABF anskuer derfor ikke det foreslåede indgreb så problematisk, som andre aktører har fremført det i medierne de seneste par uger.

Meget af debatten har handlet om andelsboliger, hvor flere aktører har kritiseret, at et lovindgreb vil medføre store værdifald for andelshavere. ABF mener, at debatten bærer præg af, at flere aktører udtaler sig på baggrund af interesser og hensyn, der ikke nødvendigvis handler om en bekymring for andelshaveres

økonomi. Således oplever vi eksempelvis, at udlejerne via deres interesseorganisation EjendomDanmark har en bevidst strategi om at skubbe andelshaverne foran sig for at undgå et indgreb. Et indgreb vil betyde en forringet indtjeningsmulighed, og derfor er det vigtigt at bemærke, at det reelt ikke er andelshaverne, der er deres største bekymring.

ABF forholder sig positivt til regeringens udspil, da vi mener, at der er en god sammenhæng mellem løsningen for andelsboliger og lovindgrebets konsekvenser baseret på de prognoser, vi er blevet forelagt. Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videnscenter bakker op om den opfattelse, og han siger bl.a. til Berlingske:

"Det er et afbalanceret oplæg, som specifikt rammer Blackstone og andre, som vil investere kortsigtet. Uden at pensionskasser og andelsboligejere rammes så hårdt."

Hvad er fordelene ved regeringens forslag?

ABF har i medierne meldt positivt ud omkring forslaget om at forlænge gyldighedsperioden for en valuarvurdering. At fastholde en værdi er et redskab, der allerede findes i den eksisterende lovgivning. Modellen er set før, eksempelvis ifm. foreninger med indekslån, og modellen sikrer, at andelshavere ikke på næste generalforsamling får besked om et værdifald.

Det er dog ikke en garanti for handelsprisen, men sådan er virkeligheden allerede nu, hvor flere banker mener, at flere foreningers vurderinger er for høje.

Den konkrete handelspris af det enkelte andelsbevis afhænger altid af, hvad en køber vil give, og ikke kun hvad andelskronen står til ud fra foreningens vurdering. Det, der også kan have betydning for handelsprisen af andelsbeviset, er, hvilke finansieringsmuligheder der findes, foreningens økonomi og det omkringliggende boligmarked generelt (og her spiller alt muligt andet ind, som kan ændre sig; lige fra ejerboligernes priser, herlighedsværdi og til konjunkturerne).

>> DR: [Dramatisk udvikling: Prisen på ældre udlejningsboliger i København stiger til det dobbelte](#)

ABF bakker op om udspillet, så længe forudsætningerne ikke ændres

ABF's standpunkt baserer sig på, at regeringens indgreb kun vil medføre et begrænset fald i ejendomspriserne. Det er dog klart, at såfremt det forventelige fald i ejendomspriserne bliver markant, kan løsningen med fastfrysning af valuarvurderingen ikke stå alene, og der må suppleres med yderligere tiltag.

De seneste par uger har flere banker ytret, at valuarvurderingerne på andelsboliger i København ikke stemmer overens med bankernes egne vurderinger af ejendommenes værdi. Bankerne mener, at 30% af ejendommene er vurderet for højt, hvilket kan få dem til at holde igen med at låne ud til potentielle andelskøbere. Samtidig har den finansielle sektor meldt ud, at de forventer større prisfald efter et indgreb end de prognoser, ABF er blevet forelagt.

Derfor mener ABF, at der er behov for, at dette område skal granskes yderligere, da manglende långivning kan have store konsekvenser for både eksisterende og kommende andelshavere. ABF har derfor også ønsket, at der skal nedsættes et udvalg, som skal vurdere de eksisterende låneregler for andelsboliger, hvilket ministeren har imødekommet i regeringens udspil.

Når alt det her så er sagt, så er det vigtigt at slå fast, at det omdiskuterede udspil stadig er til forhandling, og at udfaldet endnu er usikkert. Hvis et indgreb betyder et markant værdifald, så er ABF's klare budskab, at det er uacceptabelt, hvis fastfrysningen af valuarvurderingen ikke suppleres med yderligere tiltag for at sikre andelshaverne.