



Boligadministratorerne informerer

Her følger vores seneste nyhedsbrev, der sætter fokus på de mange nyheder om andelsboliger, der har ramt pressen den seneste tid.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Falder andelsværdien?.....	2
Lån i andelsboliger	5
Penge under bordet – ny vejledning.....	7



Falder andelsværdien?

Tilbage i starten af 2019 udviklede der sig en begyndende politisk vilje for at tage kampen op mod udenlandske opkøb af danske investeringsejendomme. Det blev overvejet at gøre dette ved et indgreb i reglerne i Boligreguleringsloven om gennemgribende modernisering af lejeboliger.

De daværende overvejelser blev sat i bero af folketingsvalget, men de er nu igen blusset op. Her senest er EjendomDanmark netop udkommet med et økonomisk notat, hvori de vurderer, at over 160.000 andelsboliger vil blive ramt negativt af et indgreb mod Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

EjendomDanmark vurderer konkret, at en andelshaver med en typisk andelsbolig på 80 m² i København vil kunne tabe cirka 280.000 kr. på sin andel, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer begrænses.

Også ABF (den landsdækkende interesseorganisation for private andelsboligforeninger), ser med stor bekymring på et indgreb mod Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, som vil kunne forårsage teknisk insolvens for mange andelshavere. Selv hvis politikerne ikke beslutter helt at fjerne § 5 stk. 2, men for eksempel i stedet ”blot” vælger at fordoble beløbskravene, vil værdien af ejendommene tilhørende de private andelsboligforeninger stadig blive nedskrevet. Også det rammer landets andelshavere, påpeger ABF.

”Mister andelsboligerne værdi, risikerer vi, at folk bliver stavnsbundet og i værste fald får problemer med bankfinansieringen”, siger direktør Jan Hansen, ABF.

Både ABF og EjendomDanmark fremhæver, at det sandsynligvis er de andelshavere, der har købt bolig de



seneste fem år, som vil blive hårdest ramt af et indgreb. For mange af dem kan deres gæld, optaget for finansiering af deres bolig, nemlig vise sig at blive større end værdien af andelsboligen.

Ønsket om et politisk indgreb er opstået på baggrund af de sager, hvor udenlandske kapitalfonde – eksempelvis Blackstone – har opkøbt danske ejendomme og forsøger at få eksisterende lejere ud, idet lejlighederne da kan moderniseres og lejes ud for en højere husleje. Ifølge Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, kan udlejere nemlig i ejendomme opført før 1992 udleje lejeboligerne til nye lejere efter “det lejedes værdi” i stedet for den ellers gældende langt lavere ”omkostningsbestemte leje”, når de har moderniseret lejermålene gennemgribende.

Forslaget omhandler derfor netop denne § 5 stk. 2, ud fra en tanke om enten at afskaffe bestemmelsen helt eller f.eks. fordoble kravet til den

modernisering, der skal foretages før bestemmelsen kan anvendes.

Grunden til, at andelsboliger falder i værdi, hvis der gribes ind i Boligreguleringsloven § 5 stk. 2, er, at vurderingen af andelsboliger direkte bygger på vurderinger af tilsvarende udlejningsejendomme, det gælder i princippet hvad enten andelsboligforeningens andelsværdi baserer sig på en valuar eller den offentlige vurdering.

Et indgreb vil alt andet lige medføre at prisen på udlejningsejendomme vil falde, og falder værdien på udlejningsejendomme, falder værdien af andelsboligforeninger derfor tilsvarende.

Helt så enkelt er det dog alligevel ikke i praksis. De offentlige vurderinger er sat i bero, bl.a. med det formål at få dem tilpasset det reelle markedsniveau, de har flere års efterslæb, og må af den årsag anses som mindre følsomme for et politisk indgreb end tilfældet med valuarvurderingerne. Dog



er de sat i bero bl.a. grundet en erkendelse af, at de offentlige vurderinger ikke var korrekte, og vi ser således stadig, at nogle foreninger selv i dag har en offentlig vurdering, der formentlig overstiger ejendommens forventelige markedsværdi som udlejningsejendom. Sådanne foreninger vil selvfølgelig også blive ramt på deres fremtidige værdi af et politisk indgreb i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Valuarvurderinger er allerede et subjektivt skøn, og der er gennem det seneste år set eksempler, hvor andelsboligforeninger har ladet sig opløse, fordi deres ejendomme har kunne sælges til en højere værdi, end den ejendommen er blevet valuarvurderet til, netop fordi der har været den store interesse i specielt københavnske udlejningsejendomme fra udenlandske kapitalfonde.

Hvilken indflydelse et evt. indgreb vil få på den enkelte forenings værdiansættelse, afhænger først og fremmest af

indholdet i det pågældende indgreb, ejendomsmarkedets reaktion herpå, samt endelig den enkelte forenings aktuelle vurdering og reserver.

Det udvalg der er nedsat til at kigge på opkøb og moderniseringer af boligudlejningsejendomme, for undersøgelse af om der er behov for ændringer, har endnu ikke afgivet deres rapport. Rapporten var planlagt til at skulle være færdig primo oktober 2019, men seneste melding er nu, at den er klar i løbet af efteråret. Derefter vil der være politiske drøftelser og senere igen vil der evt. blive fremlagt lovforslag til behandling i folketinget.

Hos Boligadministratorerne følger vi naturligvis udviklingen nøje og vi vender tilbage, så snart der er nyt i sagen.



Lån i andelsboliger

En af landets større banker, Sydbank, ønsker ifølge Finans aktuelt ikke længere at finansiere køb af andelsboliger. Banken skulle efter sigende mene, at prisen på andelsboliger i København og Århus er steget til et niveau, der kan betyde, at andelsboligkøbere risikerer at have en større gæld end andelenes værdi, hvis andelsværdierne pludselig falder (teknisk insolvens).

Det forekommer besynderligt, hvis Sydbank vitterlig skulle "skære alle andelsboligforeninger over en kam" og helt uden individuel kreditvurdering nægte enhver andelshaver lån i deres andele.

Dette er dog kun seneste kapitel i en efterhånden årelang historie, hvor flere og flere andelsboligforeninger fra tid til anden oplever, at købende andelshavere ikke kan låne til køb af andele i deres forening. Dette handler ikke kun

om andelsværdier, der vitterlig er steget meget over den seneste tid. Sidste år blev der nemlig gennemført en lovændring, som medførte, at købende andelshavere skal stille med en passende udbetaling - i praksis svarende til 5%.

Som reglerne er i dag vurderes de 5% ikke kun at skulle beregnes på andelens købesum, men i stedet på den såkaldt tekniske andelsværdi, der er en sammentælling af såvel andelsværdi som andelen i andelsboligforeningens gæld. Udbetalingen skal altså også dække 5 procent af den del af foreningens gæld, som andelshaveren i princippet overtager, når denne køber sin andel. Da det i foreninger med høj gældssætning, medfører krav om en meget stor udbetaling, bliver mange potentielle købere afvist alene af den årsag.



Ud over foreningernes værdiansættelse og krav om udbetaling er der et tredje forhold, der har fået stigende betydning - andelen af afdragsfrie samt variabelt forrentede lån i foreningerne. Dette skyldes, at Finanstilsynet har udmeldt, at banker skal "stressteste" deres kunders køb af andelsbolig i en andelsboligforening, hvor hele eller dele af gælden er variabelt forrentet.

Bankerne er således pålagt at beregne boligafgiften i foreningen ud fra en fast rente i stedet for eventuelle variable renter på foreningens lån, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct. Købere, der således kun lige akkurat har råd til at betale den aktuelle boligafgift, kan blive afvist grundet denne stresstest, da bankerne herved regner sig frem til en højere teoretisk (mulig fremtidig) boligafgift, end den, der reelt betales.

Udlåning beror dog altid på en konkret personlig kreditvurdering af køber, og

man vil derfor ofte opleve som køber, at man får nej i én bank men ja i en anden. Foreninger, der oplever at købere afvises, kan derfor anbefale de pågældende at søge belåning i andre banker.

I foreninger, der har variabelt forrentede lån, kan belåningssituationen altså bedres, ved at få omlagt variabelt forrentede lån til fastforrentede lån – rentemarkedet er netop nu, meget oplagt til at få sikret en lav fast rente i stedet for den variable.

Det er meget naturligt, at andelsboligforeninger vil opleve flere og flere købere, der ikke kan godkendes til lån, når andelsværdierne stiger meget, men der er på markedet altså kommet en række krav, som ikke i alle situationer er lige rimelige – der lader til at være en politisk vilje til at få kigget på eventuelle fornødne lovændringer, men der foreligger for nuværende ingen konkrete tiltag herom.



Penge under bordet – ny vejledning

Efter at have læst foregående artikler, kan man foranlediges til at tro, at stigningen i andelsværdierne og de vigende muligheder for finansiering, har skræmt køberne væk fra andelsboligmarkedet. Det er imidlertid langt fra tilfældet, og det er de lovændringer, der skete tilbage i maj måned et godt eksempel på.

Siden 1. maj har sælgere af andelsboliger nemlig haft pligt til at udlevere en vejledning til købere om prisfastsættelse af andelsboliger. Vejledningen, der er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen, informerer både køber og sælger om, hvad en overpris er, at overpriser er ulovlige og om hvilke sanktionsmuligheder, der eksisterer.

Vejledningen har været fundet nødvendig, bl.a. fordi der det seneste årti er konstateret, at antallet af sager, om penge under bordet og andre former

for overprissager ved handel med andelsboliger, er steget.

Vejledningen erstattede sælgernes indtil da gældende pligt om at udlevere det specificerede uddrag af andelsboligforeningsloven, som vi dengang havde indarbejdet i overdragelsesaftalen. Den nye vejledning er – for alle foreninger i vores administration – at finde i dokumentarkivet i Probo, og vi har siden 1. maj henvist til denne vejledning i indgåede overdragelsesaftaler, hvilket opfylder de gældende krav om udlevering.

(Find vejledningen i dokumentarkivet i mappen "Nøgletalsskemaer og vejledning ved salg").

Vejledningen er blot en del af en række tiltag, der blev udrullet fra politisk side, med det formål at reducere overprissager. Initiativerne er en del af den



politiske aftale om en mere robust andelsboligsektor. Af andre tiltag kan nævnes en forlængelse af købers indsigelsesret til 3 år samt at ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve er blevet ophøjet til branchenorm.

Sidstnævnte betyder, at den ikke er lovpligtig, men at den nu er en gældende standard på andelsboligområdet.

ABF har igennem en årrække offentliggjort deres forbedringskatalog og afskrivningskurve, som en del af opslagsværket ABF-håndbogen.

Forbedringskataloget og den tilhørende afskrivningskurve vil sikre en højere grad af ensartethed, når prisen på forbedringer og løsøre skal fastsættes rundt om i landets andelsboligforeninger.

Boligadministratorerne

4. oktober 2019