



# Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

December 2021





**Andelsboliglovens  
værdiansættelses-  
principper**  
December 2021

I tabeller kan afrunding medføre,  
at tallene ikke summer til totalen.

Henvendelse om publikationen  
kan ske til:  
Indenrigs- og Boligministeriet  
Stormgade 2-6  
1470 København K  
T 72 28 24 00

Elektronisk Publikation:  
ISBN: 978-87-94210-11-9

Publikationen kan hentes på  
Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:  
[www.im.dk](http://www.im.dk)

Forord

# Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

---

*Udvalget har til formål at komme med alternative forslag til prisfastsættelse af andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering.*

Folketinget vedtog den 23. februar 2021 en ændring af ejendomsvurderingsloven, som indebærer en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for andelsboligforeningsejendomme.

Udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem, og afskaffelsen af offentlige vurderinger af erhversejendomme, herunder andelsboligejendomme, medfører således konsekvenser for de andelsboligforeninger, der anvender den senest ansatte ejendomsværdi, ved beregning af andelsboligens maksimalpris.

Udvalget har fået til opgave at vurdere konsekvenserne af at afskaffe den offentlige vurdering for andelsboligforeninger, og overveje mulige alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme.

På den baggrund har udvalget bl.a. beskrevet andelsboliglovens tre værdiansættelsesprincipper, herunder den historiske udvikling, samt overvejet en række løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering.

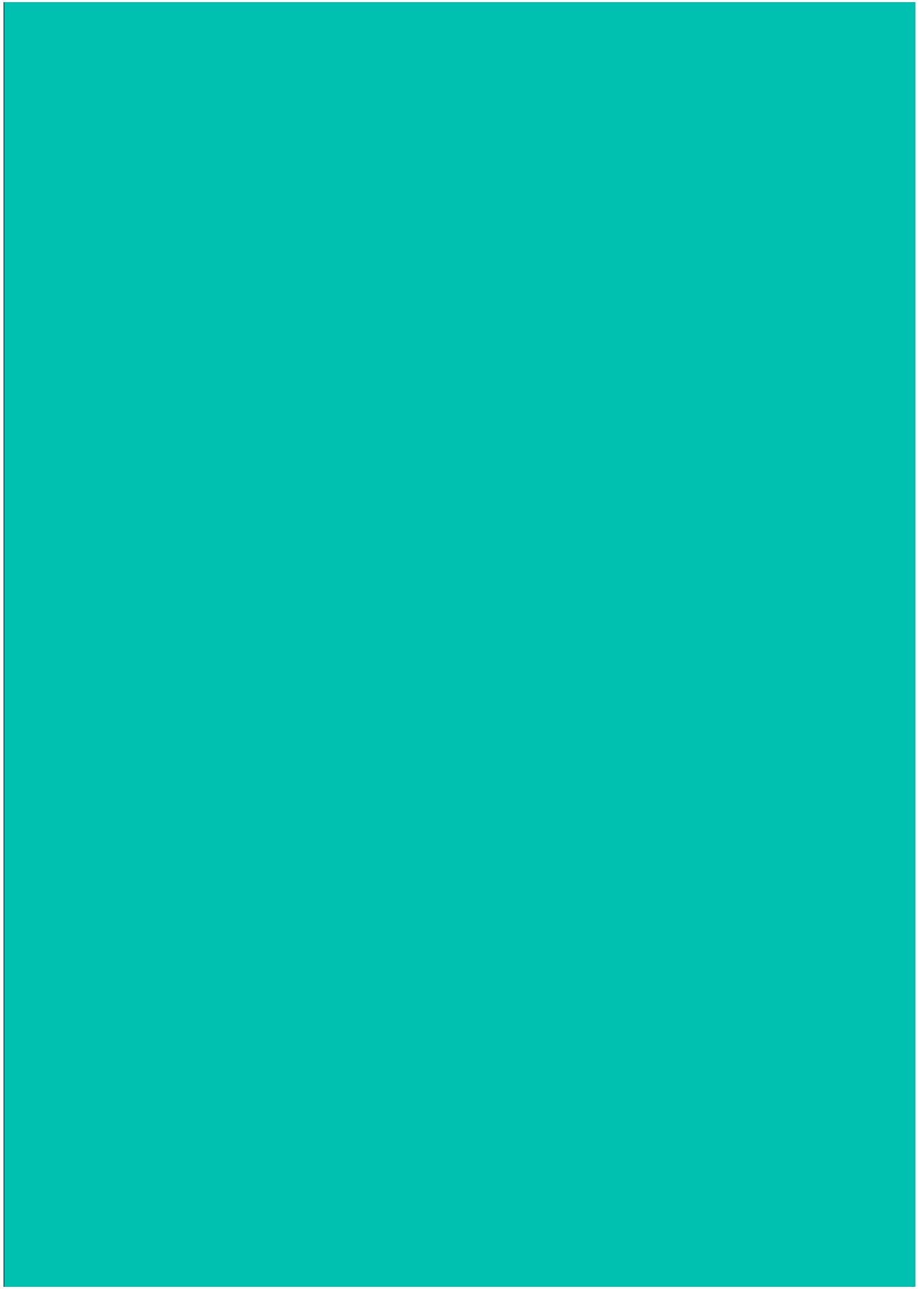
Udvalgsarbejdet har særligt fokuseret på løsningsforslag, der kan træde i stedet for de offentlige vurderinger, hvorefter andelsboligforeninger, efter afskaffelsen af de offentlige vurderinger, fortsat vil have mulighed for at vurdere værdien af andelen i foreningens formue efter tre forskellige værdiansættelsesprincipper.

God læselyst!

## Indhold

1. Indledning .....	8
1.1 Baggrund for udvalgets nedsættelse .....	8
1.2 Kommissoriet .....	8
1.3 Opfyldelse af kommissoriet .....	10
1.4 Sammensætning .....	11
1.5 Afrapportering .....	12
1.6 Sammenfatning .....	12
2. Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper .....	15
2.1 Indledning .....	15
2.2 Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper .....	17
2.3 Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne .....	19
3. Statistik om andelsboliger og værdiansættelse .....	22
3.1 Andelsboligsektoren i Danmark .....	22
3.2 Prisudviklingen på udlejnings- og andelsboligejendomme .....	27
3.3 Antal andelsboliger og anvendelsen af de tre værdiansættelsesprincipper .....	30
3.4 Niveauet for ejendomsværdierne ved de tre værdiansættelsesprincipper .....	34
3.5 Andelsboligforeningernes belåningsgrad .....	36
3.6 Andelsboligforeningernes generalforsamlingsbestemte reserver .....	38
4. Mulige løsningsmodeller som alternativ til den offentlige vurdering .....	40
4.1 Generelle principper for mulige løsningsmodeller .....	40
4.2 Mulige løsningsmodeller med 2012- vurderingen .....	42
4.3 Mulige løsningsmodeller med forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode .....	58
4.4 Yderligere alternativer .....	68
5. Konklusion .....	72

Redaktionen er afsluttet den 20. december 2021



# Kapitel 1

## 1. Indledning

---

### 1.1 Baggrund for udvalgets nedsættelse

Som led i implementering af aftalerne om den nye boligbeskatning vedtog Folketinget den 23. februar 2021 lovforslag L 107 A. Lovforslaget indeholder blandt andet en ny vurderingsmodel for erhvervsejendomme og omlægning af dækningsafgiften, der indebærer, at der ikke længere vil være behov for at ansætte ejendomsværdier til den løbende ejendomsbeskatning (grundskyld og dækningsafgift). Derfor foreslås det med lovforslaget, at der ikke fremadrettet vil skulle ansættes ejendomsværdier for erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeningsejendomme.

Der fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslaget:

*”Afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme vil have konsekvenser for andelsboligforeningerne, da den senest ansatte ejendomsværdi er ét af de tre værdiansættelsesprincipper i andelsboliglovens regler om maksimalpris. Den nærmere vurdering af konsekvenserne og overvejelser om mulige løsninger bør ses i sammenhæng med den igangværende evaluering af reglerne om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme, som følger af den politiske aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservativ Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017. Regeringen vil derfor nedsætte et udvalg, der med inddragelse af interessenter på området skal belyse andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper i lyset af en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme og i sammenhæng med evalueringen af valuarvurderinger. Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag i god tid inden de offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.”*

### 1.2 Kommissoriet

Udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper blev nedsat af indenrigs- og boligministeren den 23. marts 2021 og fik følgende kommissorium:

*”Kommissorium for udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper*

*Som led i udviklingen af det nye ejendomsvurderingssystem afskaffes den offentlige vurdering af erhvervsejendomme, herunder andelsboligejendomme. Dette vil have konsekvenser for andelsboligforeningerne, da den senest ansatte ejendomsværdi er ét af de tre værdiansættelsesprincipper i andelsboliglovens regler om maksimalpris.*



*På den baggrund nedsættes et udvalg, som skal belyse andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper i lyset af en afskaffelse af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsejendomme. Udvalget vil skulle afsøge alternative løsninger for prisfastsættelse af andelsboligforeninger. Udvalget kan endvidere se på andelsboligformens udviklingsmuligheder.*

*Den nærmere vurdering af konsekvenserne og overvejelser om mulige løsninger bør ses i sammenhæng med den igangværende evaluering af reglerne om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme, som følger af den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017 som aftalt mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.*

### **Udvalgets opgaver**

*Udvalget har til opgave at vurdere konsekvenserne af at afskaffe den offentlige vurdering og overveje mulige løsninger. Udvalget skal på den baggrund løse følgende opgaver:*

- Beskrive andelsboliglovens tre vurderingsprincipper, herunder kort redegøre for den historiske udvikling i reglerne og prisudviklingen på andelsboligområdet*
- Belyse den aktuelle anvendelse af værdiansættelsesprincipperne ved tilgængelig statistik, herunder i forhold til fordelingen af principperne, niveauet for værdiansættelserne og geografisk fordeling*
- Opstille og vurdere forskellige løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering*

*Udvalget skal i sit arbejde inddrage resultaterne af den gennemførte evaluering af valuarvurderingsreglerne.*

*Udvalget skal endvidere i lyset af afskaffelsen af den offentlige vurdering og prisudviklingen på andelsboligområdet foretage en bredere vurdering af andelsboligformen og dens fremtidige udviklingsmuligheder.*

### **Udvalgets sammensætning**

*Udvalget nedsættes med følgende sammensætning:*

- 1 medlem fra Indenrigs- og Boligministeriet (formand)*
- 1 medlem fra Bolig- og Planstyrelsen*
- 1 medlem fra Skatteministeriet*
- 1 medlem fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation*
- 1 medlem fra Dansk Ejendomsmæglerforening*

*- 1 medlem fra EjendomDanmark*

*Udvalget kan inddrage relevante myndigheder og organisationer i arbejdet efter behov.*

*Udvalget sekretariatsbetjenes af Indenrigs- og Boligministeriet.*

*Udvalget afrapporterer senest i oktober 2021, således at der skabes klarhed for andelsboligforeninger i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers vil være udsendt.”*

Det bemærkes, at udvalgets afrapportering i oktober 2021, blev skudt til december 2021.

### 1.3 Opfyldelse af kommissoriet

Udvalget har i kapitel 2 beskrevet andelsboliglovens tre vurderingsprincipper, herunder redegjort for den historiske udvikling i reglerne og prisudviklingen på andelsboligområdet.

I Kapitel 3 har udvalget belyst den aktuelle anvendelse af værdiansættelsesprincipperne ved tilgængelig statistik, herunder i forhold til fordelingen af principperne, niveauet for værdiansættelserne og geografisk fordeling.

Med kapitel 4 har udvalget opstillet og vurderet forskellige løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering.

Af kommissoriet fremgår endvidere, at den nærmere vurdering af konsekvenserne og overvejelser om mulige løsninger bør ses i sammenhæng med den igangværende evaluering af reglerne om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme, som følger af den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017 som aftalt mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre, samt at udvalget i sit arbejde skal inddrage resultaterne af den gennemførte evaluering af valuarvurderingsreglerne.

Den nævnte evaluering blev offentliggjort i februar 2021 og kan findes her:

[https://im.dk/Media/637539976848355182/Notat%20-%20evaluering%20af%20krav%20til%20valuarvurderinger\\_v2.pdf](https://im.dk/Media/637539976848355182/Notat%20-%20evaluering%20af%20krav%20til%20valuarvurderinger_v2.pdf)

Sammenfattende viser evalueringen, at erfaringerne med de nye regler generelt er positive, og at de er blevet taget godt imod i branchen. Evalueringen viser endvidere, at vurderingsrapporterne er blevet mere omfattende, udførlige og gennemskuelige, og at de generelt lever op til de nye krav. De nye krav ses dog ikke at have haft nogen bemærkelsesværdig betydning for vurderingernes udsving – det skyldes formentlig, at valuarer stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre, og at der består udfordringer med hensyn til at påvise referenceejendomme. Det indebærer, at det for nogle ejendomme er

muligt at nå til to meget forskellige vurderinger. Det kan ikke konstateres, om vurderingerne er blevet mere retvisende – forstået som nærmere den reelle markedsværdi. Forventningen i branchen er dog overordnet, at de nye krav vil føre til mere retvisende vurderinger. Endvidere er forudsætningerne for vurderingen i dag, i modsætning til tidligere, bedre beskrevet, således at det er blevet lettere for domstolene at vurdere, om det er en korrekt vurdering.

Udvalget har overvejet evalueringens resultater i forbindelse med vurderingen af konsekvenserne af afskaffelsen af den offentlige vurdering og udvalgets løsningsforslag, som alternativ til den offentlige vurdering, men det har ikke givet anledning til konkret at inddrage evalueringens resultater i nærværende affrapportering.

Slutteligt fremgår det af kommissoriet, at udvalget endvidere kan se på andelsboligformens udviklingsmuligheder, samt at udvalget i lyset af afskaffelsen af den offentlige vurdering og prisudviklingen på andelsboligområdet skal foretage en bredere vurdering af andelsboligformen og dens fremtidige udviklingsmuligheder.

Udvalget har ift. de konkrete løsningsforslag under hvert forslag vurderet, hvilken betydning det vil have for andelsboligformen i fremtiden. Udvalget har ikke ud over dette set yderligere på en bredere vurdering af andelsboligformen og dens fremtidige udviklingsmuligheder.

Udvalget har således særligt fokuseret på andelsboliglovens vurderingsprincipper og arbejdet med at opstille mulige løsninger til afskaffelsen af den offentlige vurdering, hvorefter udvalgsrapport kan danne grundlag for de fremtidige overvejelser ift. værdiansættelsesprincipper, særligt for de andelsboligforeninger der i dag anvender den offentlige vurdering.

## 1.4 Sammensætning

Udvalget havde ved afgivelse af denne rapport følgende sammensætning:

- Kontorchef Anitta Hilda Vandman Bugenhagen, Indenrigs- og Boligministeriet (formand)
- Kontorchef Lise Heinesen, Bolig- og Planstyrelsen
- Kontorchef Uffe Mikkelsen, Skatteministeriet
- Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Konsulent Simon Bay, Dansk Ejendomsmæglerforening
- Økonomisk chefanalytiker, Anders Gade Jeppesen, Ejendom Danmark. Henrik Westermann, Ejendom Danmark, indtrådte i august 2021 i udvalget i stedet for Anders Gade Jeppesen

## 1.5 Afrapportering

Udvalget har afholdt 7 møder.

Det bemærkes, at udvalget har haft mulighed for at komme med flertals- og mindretals-udtalelser i forbindelse med den endelige rapportering.

Udvalget er blevet sekretariatsbetjent af Indenrigs- og Boligministeriet (departementet) samt Bolig- og Planstyrelsen.

## 1.6 Sammenfatning

Eftersom afskaffelsen af ejendomsværdiansættelsen for erhvervsjendomme har konsekvenser for andelsboligforeninger, har udvalget om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper forholdt sig til betydningen af afskaffelsen af de offentlige vurderinger samt mulige løsninger. Det fremgår af fordelingen af andelsboliger efter værdiansættelsesprincip, primo 2020, at 26 pct. af andelsboligerne anvender den offentlige vurdering, hvilket svarer til ca. 52.200 andelsboliger i landet. Den procentmæssige andel af offentligt vurderede andelsboliger er højest i Vestjylland (svarende til ca. 55 pct. af andelsboligerne), og lavest i Østsjælland (svarende til ca. 15 pct.). Tallene er baseret på data fra andelsboligforeningernes nøgleoplysningsskemaer og viser således, at afskaffelsen af den offentlige vurdering påvirker en række andelsboligforeninger, og giver anledning til at overveje alternative muligheder.

Det har hovedsageligt været hensigten med udvalgsarbejdet at finde et alternativ til de offentlige vurderinger, hvorefter andelsboligforeninger efter afskaffelsen af de offentlige vurderinger fortsat vil have mulighed for at vurdere værdien af andelen i foreningens formue efter tre forskellige værdiansættelsesprincipper.

Udvalget har undersøgt forskellige løsningsforslag, der hovedsagligt kan opdeles i to kategorier:

- Modeller, der er baseret på en fortsat anvendelse af (typisk) 2012-vurderingen underlagt forskellige former for indeksering, og
- Modeller, der indebærer forskellige former for forlængelse af valuarvurderingen gyldighedsperiode.

Udvalget har overvejet følgende mulige indekseringer af den offentlige 2012-vurdering:

- Ingen indeksering (model 1)
- Indeksering med nettopriser (model 2)
- Indeksering med ejerboligpriser (model 3)

Det første af løsningsforslagene i denne kategori dækker over afskaffelsen af den offentlige ejendomsvurdering uden opstilling af alternativer. Denne løsning anses for at være

overskuelig og nem at administrere, men modellen medfører ikke et nyt alternativ til afskaffelsen af de offentlige vurderinger.

Herudover er 2012-vurderingen undersøgt med flere former for indeksering, herunder hovedsagligt nettoprisindeksregulering og ejerboligprisindeksering.

Udvalget vurderer, at modellen med en indeksering af 2021-vurderingen efter ejerboligprisindekset i forholdsvist mange tilfælde vil kunne føre til en overvurdering af andelsboligernes værdiansættelse. Udvalget peger på, at der ikke i dag er en direkte sammenhæng mellem prisen på andelsboligejendomme og prisen på ejerboliger, men at prisen på andelsboligejendomme derimod er tæt knyttet til markedet for udlejningsejendomme, hvorfor der ikke findes grundlag for at bryde denne sammenhæng.

Udvalget vurderer, at nettoprisindeksreguleringen af 2012-vurderingen kan være et godt alternativ til den offentlige vurdering fra 2012, idet der introduceres et reelt nyt alternativ, der indebærer en prisudvikling, hvilket forhindrer, at værdiansættelsen udhules af inflationen. Modellen vil være forholdsvist enkel at forstå og administrere samtidig med, at det er forholdsvist gennemsigtigt, hvordan maksimalprisen fremkommer. Det er desuden udvalgets vurdering, at modellen ikke vil forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet.

Udvalget har overvejet følgende mulige modeller for forlængelse af gyldighedsperioden:

- Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til f.eks. 30 måneder, 5 år eller 10 år (model 4)
- Gyldighed indtil fald i markedet (model 5)
- Gyldighed indtil salg af andel (model 6)

Det er udvalgets vurdering, at de to sidstnævnte modeller kan medføre uheldige konsekvenser. Bl.a. vil det i praksis være vanskeligt på forhånd at fastlægge eller konkret afgøre, hvornår der er tale om et fald i markedsprisen for udlejningsejendomme. Endvidere vil en løsning vedrørende indhentelse af en valuarvurdering i forbindelse med salg af en andelsbolig kunne forsinke salgsprocesserne på andelsboligmarkedet.

Udvalget vurderer, at løsningen, der indebærer forlængelse af gyldigheden af en valuarvurdering til f.eks. 2,5, 5 eller 10 år, vil være en relativ enkel ændring i forhold til de nuværende regler og at modellen ikke ville rykke på balancen mellem de forskellige boligformer. Udvalget bemærker bl.a., at en generel forlængelse af gyldighedsperioden i perioder med prisfald i markedet for udlejningsejendomme vil indebære en række problemstillinger i relation til den bagvedliggende værdi af andelsboligforeningernes ejendomme. Endvidere vil en generel forlængelse af gyldighedsperioden kunne give udfordringer i forhold til forbrugerbeskyttelse, herunder i relation til forbrugerens muligheder for at vurdere en andelsboligs aktuelle værdi i markedet. Herudover vil en for lang forlængelse af gyldighedsperioden, f.eks. til 5 eller 10 år, kunne give en udfordring i forhold til at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet, der var hensigten med regelændringen fra 2018, hvor Dansk

Ejendomsmæglerforenings branchenorm for valuarvurderinger blev opløftet til bekendtgørelsesniveau.

På den baggrund vurderer udvalget, at hvis valuarvurderingens gyldighed forlænges, bør det maksimalt være med 1-2 år, svarende til en ny gyldighed på 2½ år eller 3½ år.

Ejendom Danmark og ABF peger på, at løsningsforslagene nettoprisindeksreguleringen af 2012-vurderingen og forlængelse af valuarvurderingens gyldighed til 2,5 eller 3,5 år ville kunne kombineres, hvor Dansk ejendomsmæglerforening kan se løsningsforslagene hver for sig, men ikke som en kombination.

# Kapitel 2

## 2. Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

### 2.1 Indledning

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, må prisen ikke overstige værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand. Det betyder, at der for andelsboliger er en maksimalpris, som sælger må tage.

For at finde denne maksimalpris, skal foreningens formue derfor opgøres. Efter andelsboliglovens<sup>1</sup> § 5, stk. 2, kan værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelse af foreningens formue til brug for fastsættelse af andelsværdi, fastsættes til anskaffelsessummen, efter valuarvurdering eller den offentlige vurdering.

Herudover findes der en række regelsæt, der indeholder forskellige værdiansættelsesprincipper til brug for at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom. Efter årsregnskabsloven<sup>2</sup> kan andelsboligforeninger ved udarbejdelse af årsregnskab vælge at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til den oprindelige kostpris eller til dagsværdi ved opgørelse af balancen. Efter bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling skal realkreditinstitutterne ved belåning af andelsboligforeninger værdiansætte andelsboligforeningens ejendom efter en rentabilitetsberegning efter særlige regler i bekendtgørelsen.<sup>3</sup>

I dette kapitel (og rapporten i sin helhed) behandles hovedsagligt de tre værdiansættelsesprincipper, der fremgår af andelsboliglovens § 5, og som anvendes ved andelsværdiberegning (maksimalpris). Hvor det er relevant, redegøres der dog også for samspillet med reglerne i årsregnskabsloven mv.

Det er af andelsboliglovens § 5 maksimalprisbestemmelsen fremgår. Med maksimalprisbestemmelsen følger således et prisloft, der regulerer den pris en andelshaver lovligt kan sælge sin andelsbolig for. I visse dele af landet vil den realiserede salgspris ligge under maksimalprisen. Formålet med bestemmelsen om maksimalpris ved overdragelse af en andelsbolig er at sætte et loft over prisudviklingen, så der ikke skabes utilsigtede gevinster ved salg efter omdannelse af (huslejustregulerede) lejeboliger til andelsboliger. Dette samspil mellem lejelovgivningens regler om et loft for lejefastsættelsen og andelsboliglo-

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 838 af 8. august 2019 af årsregnskabsloven, med de ændringer, der følger af § 1, i lov nr. 642 af 19. maj 2020 og lov nr. 741 af 30. maj 2020 om ændring af årsregnskabsloven.

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling.

vens regler om maksimalpris for andelsboliger, afspejler, at mange andelsboligforeninger etableres ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis, og at andelsboliger kan konverteres til udlejningsboliger og omvendt. I langt de fleste tilfælde kan andelsboliger og udlejningsboliger ikke konverteres til f.eks. ejerlejligheder. Maksimalprisbestemmelsen skal dermed sikre en økonomisk balance, så der ikke er store gevinster forbundet med at omdanne ejendomme fra udlejning til andel eller omvendt.

Ved overdragelse af en andelsbolig, må prisen således ikke overstige værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, ansættes værdien af foreningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue efter ét af følgende værdiansættelsesprincipper:

- I) Anskaffelsesprisen,
- II) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering), eller
- III) Den senest ansatte ejendomsværdi (offentlig vurdering).

I forhold til opgørelse af foreningens formue, skal foreninger, der værdiansætter ejendommen til anskaffelsesprisen, fratække prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 5, 1. pkt. For de andelsboligforeninger, der værdiansætter i henhold til den offentlige ejendomsvurdering eller handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering), skal foreningens prioritetsgæld optages til kursværdien. For realkreditlån opgøres kursværdien af obligationsrestgælden. For indekslån opgøres kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt. Efter lovens ordlyd er det alene prioritetsgælden, der indgår ved opgørelse af foreningens formue, dvs. lån optaget med sikkerhed i fast ejendom. Øvrige gældsforpligtelser må indregnes i overensstemmelse med almindelige regnskabsmæssige principper i årsregnskabsloven.

Efter andelsboliglovens regler er der ikke noget til hinder for at skifte fra ét værdiansættelsesprincip til et andet på næstkommende generalforsamling. I praksis vil der dog kunne være en vis begrænsning i adgangen til frit at skifte vurderingsprincip fra generalforsamling til generalforsamling, da der er tale om en beslutning, som vil skulle træffes på foreningens generalforsamling efter vedtægternes regler om stemmeflerhed under iagttagelse af andelsboliglovens § 7 i om mindretalsbeskyttelse. Der vil typisk være tale om en beslutning, der træffes i forbindelse med godkendelse af foreningens regnskab.

Ved udarbejdelse af andelsboligforeningens regnskab skal foreningens ejendom ligeledes værdiansættes. Den værdiansættelsesmetode, som foreningen én gang har valgt til brug herfor, må som udgangspunkt ikke ændres. Der kan således ikke skiftes mellem kostpris og dagsværdi fra år til år. Ændring af værdiansættelsesmetode kan kun ske, hvis



skiftet medfører et mere retvisende billede eller følger af en ændring af lovgivningen eller standarder. Dette betyder, at det i praksis kan være vanskeligt at skifte fra dagsværdi til kostpris.

En ændring af metoden til opgørelse af dagsværdi, f.eks. fra valuarvurdering til en anden værdiansættelsesmodel, anses ikke som en ændring af anvendt regnskabspraksis, idet der fortsat er tale om værdiansættelse til dagsværdi. Det skal dog oplyses under anvendt regnskabspraksis, at opgørelsesmetoden er ændret.<sup>4</sup>

Dette hindrer dog ikke, at der efter andelsboliglovens § 5 vil kunne skiftes mellem andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper. Ønsker en forening at gå fra valuarvurdering til anskaffelsessummen eller offentlig vurdering, vil det rent regnskabsmæssigt betyde, at regnskabet vil operere med dagsværdien som værdiansættelsesprincip, men at det samtidigt vil indeholde oplysninger om kostprisen, således at der kan ske en korrekt værdiansættelse efter andelsboliglovens regler.

## 2.2 Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper

### 2.2.1 Om anskaffelsesprisen

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a, kan værdien af ejendommen fastsættes til anskaffelsesprisen. Værdiansættelsesprincippet anskaffelsesprisen skal anvendes de første to år efter andelsboligforeningens stiftelse, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, da der er indført en karenperiode på 2 år fra foreningens stiftelse. Hensigten bag karenperioden er således en afvejning mellem hensynet til at udelukke spekulation i andelsboligen, og hensynet til mobiliteten på boligmarkedet generelt.

Nogle ældre andelsboligforeninger har valgt at fastholde anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip. Herudover anvendes anskaffelsesprisen primært i nyere foreninger, hvor den er et udtryk for ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Der kan ikke foretages indeksregulering eller lignende af anskaffelsesprisen, og værdiansættelsesprincippet indebærer derfor, at det er den nominelle anskaffelsesværdi, der anvendes ved værdiansættelsen.

Til købesummen kan lægges foreningens omkostninger ved erhvervelsen. Dette kan være handelsomkostninger som udgifter til tinglysning, udgifter til juridisk, finansiel eller teknisk rådgivning og udgifter til finansiering. Endvidere praktiseres det, at omkostninger ved erhvervelsen også kan omfatte visse nødvendige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, som besluttet gennemført på foreningens stiftende generalforsamling på

---

<sup>4</sup> Jf. *Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger* af december 2021, Erhvervsstyrelsen.

baggrund af den lovpligtige vedligeholdelsesplan, og som optages som en del af anskaffelsessummen i foreningens første regnskab. Vedligeholdelsesarbejderne skal tillige foretages inden for en kortere periode efter købet.

### 2.2.2 Om valuarvurdering

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan værdien af ejendommen fastsættes efter en *valuarvurdering*. Værdiansættelsesprincippet valuarvurdering indebærer, at ejendommens værdi ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en valuarvurdering af ejendommen.

Valuarvurderingen skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme, og skal i øvrigt udarbejdes i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast, og værdiansættelsen skal som udgangspunkt baseres på en DCF-beregning (Discounted Cash Flow), der er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, som tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. I den forbindelse skal valuaren udarbejde et driftsbudget for ejendommen, som skal indeholde alle de indtægter og udgifter, der er relevante ved en investors drift af ejendommen.

Valuarvurderinger, der benyttes til værdiansættelse af foreningens ejendom, må ikke være ældre end 18 måneder. Foreninger har dermed pligt til løbende og senest hver 18. måned at få udarbejdet en ny vurdering af ejendommen, som lægges til grund i foreningens andelskroneberegning.

En valuarvurdering er således udtryk for den aktuelle handelsværdi for en udlejningsejendom, og følger dermed markedsudviklingen herfor. Det bemærkes dog, at fastholdelse af en valuarvurdering foretaget inden den 1. juli 2020 indebærer, at gyldighedskravet på 18 måneder suspenderes, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Valuarvurderingen forholder sig til gennemførte forbedringer på ejendommen.

### 2.2.3 Om den offentlige vurdering

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, kan værdien af ejendommen fastsættes efter *offentlig vurdering*. Værdiansættelsesprincippet offentlig vurdering indebærer, at ejendommene værdiansættes efter den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Andelsboligforeningsejendomme og andre erhvervsejendomme blev i det tidligere vurderingssystem vurderet individuelt. Vurderingen af ejendomsværdien blev fastsat på baggrund af lokale handelsprisanalyser og vurderingsfagligt skøn. Vurderingerne blev

fastsat på baggrund af en direkte handelsprisnorm, dvs. vurderingerne skulle afspejle markedsværdien.

Den offentlige vurdering har dog været suspenderet siden 2013, og som en konsekvens af Folketingets vedtagelse af forslag L 107 A til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Ansættelse af grundværdier for erhvervsjendomme m.v.) af 23. februar 2021, vil der ikke længere løbende blive fastsat offentlige vurderinger af ejendomsværdien for erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeningsejendomme.

### 2.2.4 Forbedringer

Fælles for de tre værdiansættelsesprincipper er, at værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen, kan tillægges efter anskaffelsen eller vurderingen, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 4. Der er således tale om beløb, der har forøget ejendommens værdi som udlejningsejendom.

Bestemmelsen blev ændret ved lov nr. 819 af 9. juni 2020, hvorefter muligheden for at tillægge værdien af forbedringer på ejendommen, ligeledes blev udvidet til at omfatte andelsboligforeninger, der anvender en fastholdt vurdering efter andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Det betyder således, at forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen, tillægges den nominelle anskaffelsværdi, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4. Der skal derfor sondres mellem forbedringer og vedligeholdelse, da det alene er værdien af forbedringerne, der kan medregnes. Det samme gælder for værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter den seneste vurdering samt for offentlig vurderede andelsboliger, uanset senere årsregulering.

## 2.3 Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne

Dette afsnit indeholder et overblik over de mest centrale ændringer i andelsboliglovens regler om værdiansættelsesprincipper siden den oprindelige andelsboliglov fra 1979.

Den første samlede lovregulering af andelsboligforeninger blev vedtaget ved *lov nr. 239 af 8. juni 1979* om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som trådte i kraft 1. januar 1980. Et af formålene med den nye regulering var blandt andet at præcisere prisfastsættelsen ved overdragelse af andele. Den oprindelige andelsboliglov indeholdt i § 5 en maksimalprisbestemmelse, der svarer til den nugældende, hvorefter værdien af en andel ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand betinger. Efter bestemmelsen kunne værdien af ejendommen opgøres efter et af to værdiansættelsesprincipper:

- a. anskaffelsesprisen
- b. handelsværdien som udlejningsejendom

Ved *lov nr. 486 af 5. november 1980* blev § 5 om værdiansættelsesprincipperne ændret, så ejendommen kunne opgøres efter et af tre værdiansættelsesprincipper:

- a. anskaffelsesprisen
- b. handelsværdien som udlejningsejendom
- c. offentlig vurdering

Ved *lov nr. 379 af 20. maj 1992* blev § 5 om værdiansættelsesprincipperne ændret på ny, så ejendommen kunne opgøres efter et af tre værdiansættelsesprincipper:

- a. anskaffelsesprisen
- b. den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- c. offentlig vurdering

Ved denne ændring blev værdiansættelsesprincippet valuarvurdering i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, fastsat i den form det findes i dag. Det blev fastsat, at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, og at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Det fremgår af lovbemærkninger til bestemmelsen, at tidsfristen blev indført under hensyntagen til, at valuarvurderingen typisk vil blive foretaget i forbindelse med regnskabsaflæggelse og skal danne grundlag for prisberegning af andelskronen i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Tidsfristen på de 18 måneder skal give mulighed for, at andelsboligforeningen kan indhente en valuarvurdering af ejendommen ved regnskabsårets udløb og herefter indarbejde vurderingen i regnskabet, som forelægges generalforsamlingen, typisk nogle måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Ved *lov nr. 610 af 12. juni 2013* blev der i § 5, stk. 2, indført en karensperiode ved stiftelse af en andelsboligforening ved erhvervelse af en udlejningsejendom, hvorefter værdien af andelsboligforeningens ejendom de første 2 år efter foreningens stiftelse skal ansættes efter anskaffelsesprisen.

Ved *lov nr. 555 af 29. maj 2018* blev kravene, til hvem der må udføre en valuarvurdering i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b, ændret således, at det ikke længere er et krav, at den, der udfører vurderingen, er ejendomsmægler. Det er fortsat et krav, at den, der udfører vurderingen, er valuar. Det blev endvidere formaliseret, at valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Ved *lov nr. 819 af 9. juni 2020* blev der i andelsboliglovens § 5, stk. 3, indført mulighed for, at ejendommens værdi på baggrund af en gyldig valuarvurdering eller offentlig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020, kan fastholdes tidsubegrænset indtil andelsboligforeningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Denne ændring indebærer, at gyldighedskravet på 18 måneder for en valuarvurdering i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, suspenderes.

# Kapitel 3

## 3. Statistik om andelsboliger og værdiansættelse

### 3.1 Andelsboligsektoren i Danmark

Andelsboligsektoren består primo 2020 af omkring 203.000 andelsboliger, hvilket svarer til 7 pct. af boligmassen. Der er en meget stor forskel fra kommune til kommune på, hvor stor en andel af boligmassen, der udgøres af andelsboliger, jf. figur 3.1. Andelen er størst i Københavns og Frederiksberg Kommuner, hvor andelsboligerne udgør henholdsvis 30 pct. og 26 pct. af boligmassen, jf. tabel 3.1. Derefter følger Gentofte, Hvidovre, Glostrup og Lyngby-Tårnbæk kommuner, hvor andelsboligerne udgør omkring 9-12 pct. I provinsen har Kerteminde Kommune, med 6,5 pct. andelsboliger, den største andel andelsboliger.

**Tabel 3.1 De 10 kommuner med den største andel andelsboliger, primo 2020**

	Andel i pct.	Antal andelsboliger
København	29,6	96.512
Frederiksberg	26,3	14.793
Gentofte	11,7	4.141
Hvidovre	10,6	2.606
Glostrup	9,3	1.043
Lyngby-Taarbæk	9,0	2.551
Roskilde	7,9	3.266
Kerteminde	6,5	765
Solrød	6,1	590
Hørsholm	6,0	726

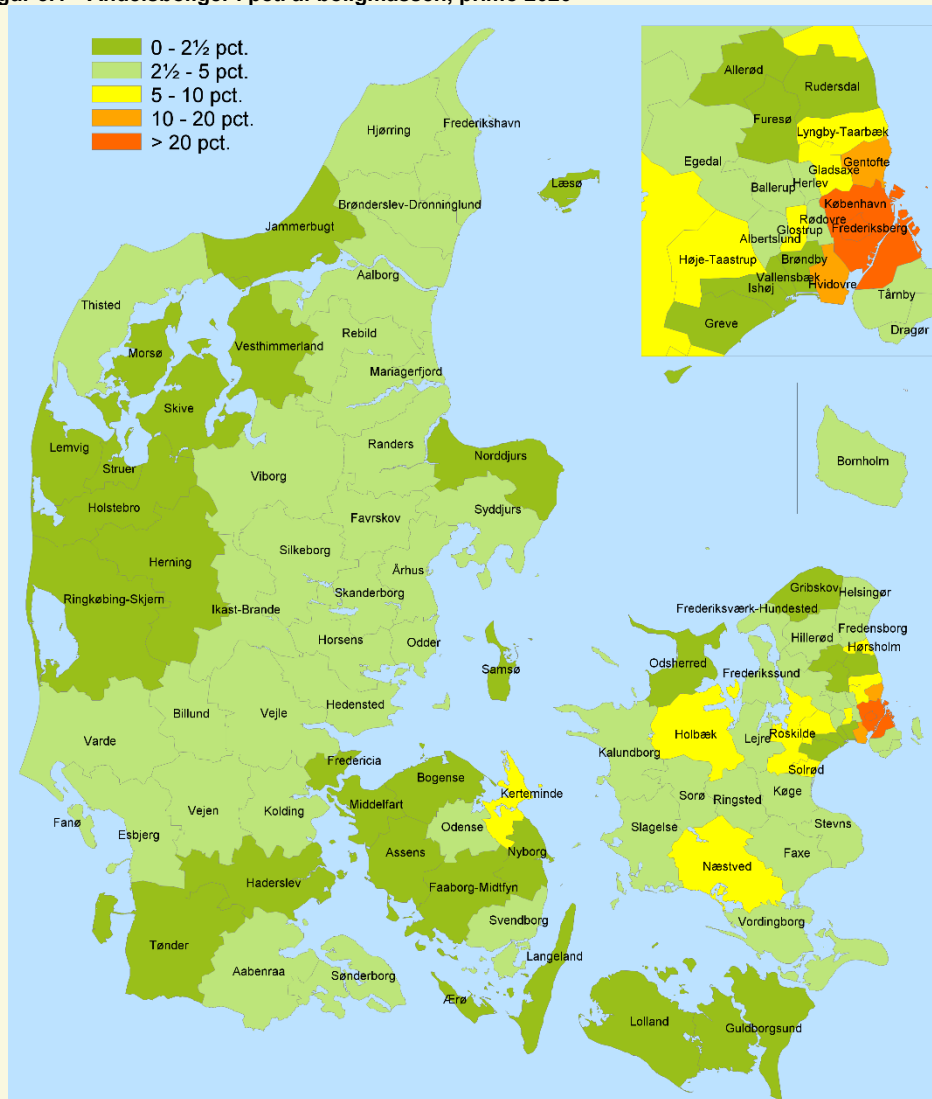
Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

**Tabel 3.2 De 10 kommuner med det største antal andelsboliger, primo 2020**

	Andel i pct.	Antal andelsboliger
København	29,6	96.512
Frederiksberg	26,3	14.793
Aarhus	3,9	6.818
Aalborg	3,9	4.478
Gentofte	11,7	4.141
Odense	3,6	3.822
Roskilde	7,9	3.266
Hvidovre	10,6	2.606
Lyngby-Taarbæk	9,0	2.551
Næstved	5,1	2.113

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

Figur 3.1 Andelsboliger i pct. af boligmassen, primo 2020



Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

Knap tre fjerdedele af andelsboligerne er etageboliger, mens den sidste fjerdedel er enfamiliehuse (primært rækkehuse). Den meget store andel af etageboliger i andelsboligsektoren hænger sammen med, at andelsboligerne i høj grad er beliggende i byerne.

Tabel 3.2 viser de 10 kommuner, som har det største *antal* andelsboliger. Det fremgår, at de 4 store kommuner, København, Frederiksberg, Aarhus og Aalborg, tilsammen har

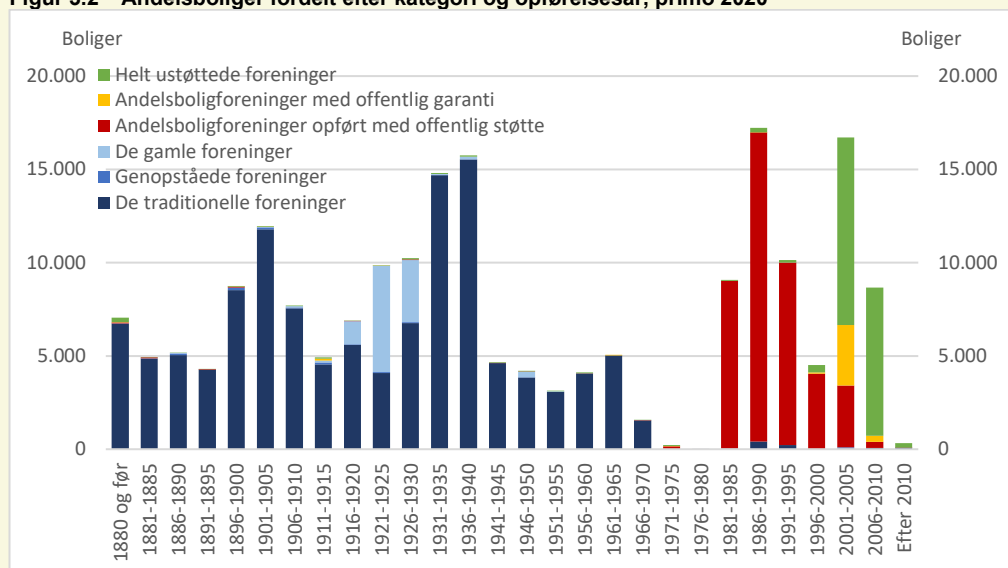
knap 123.000 andelsboliger, svarende til 60 pct. af det samlede antal andelsboliger i Danmark.

Andelsboligforeningerne kan opdeles i forskellige kategorier, alt efter hvordan foreningerne er opstået/stiftet, jf. tabel 3.3. I figur 3.2 er foreningerne fordelt efter disse kategorier og boligernes *opførelsesår*, det vil sige året, hvor de bygninger, boligerne ligger i, oprindeligt blev bygget. Hvis en andelsboligforening f.eks. er opstået ved, at lejerne har overtaget deres ejendom på andelsbasis, kan foreningens stiftelsesår ligge adskillige år efter ejendommens opførelsesår. Nedenfor gennemgås de enkelte kategorier af andelsboliger.

<b>Tabel 3.3 Antal andelsboligforeninger og antal boliger, primo 2020</b>			
	<b>Foreninger</b>	<b>Boliger</b>	<b>Antal boliger pr. forening</b>
De gamle foreninger	123	11.055	90
De traditionelle foreninger	3.952	122.950	31
Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte	2.981	43.407	15
Andelsboligforeninger med offentlig garanti	256	3.814	15
Helt ustøttede foreninger	1.257	19.883	16
Genopståede foreninger	78	834	11
Ukendt	47	752	16
<b>Alle</b>	<b>8.694</b>	<b>202.695</b>	<b>23</b>

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database



**Figur 3.2 Andelsboliger fordelt efter kategori og opførelsesår, primo 2020**

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

*De gamle andelsboligforeninger* er opført som andelsboliger før 1955. Primo 2020 drejer det sig om 123 foreninger med knap 11.100 boliger. Det fremgår af figur 3.2, at langt de fleste er opført i perioden 1916-1930. Fra 1955 og frem til 1980, er der ikke opført andelsboliger som nybyggeri.

*De traditionelle andelsboligforeninger* er opstået ved, at lejerne i en privat, herunder kommunalt, ejet udlejningsejendom har dannet en andelsboligforening, der har købt ejendommen på andelsbasis. Primo 2020 er der knap 123.000 traditionelle andelsboliger.

Figuren viser, at de traditionelle andelsboligforeninger altovervejende – ligesom de gamle andelsboligforeninger – er beliggende i ældre ejendomme. Omkring halvdelen af boligerne er opført før 1920, 40 pct. er opført i årene 1921-1950, mens de sidste ca. 10 pct. er opført i årene 1951-1970.

Omkring 80 pct. af de traditionelle andelsboliger ligger i Københavns og Frederiksberg Kommuner, og omkring 99 pct. af boligerne er etageboliger.

Fra 1980 til 2004 kunne der opføres *andelsboliger med offentlig støtte*. I enkelte tilfælde er andelsboligerne etableret ved ombygning af ældre ejendomme. Primo 2020 er der godt 43.400 støttede andelsboliger nogenlunde jævnt fordelt på kommuner. Der er således støttede andelsboliger i alle kommuner bortset fra Gentofte og Læsø. 85 pct. af de støttede andelsboliger er opført som enfamiliehuse.

I 2000 blev der mulighed for at opføre andelsboliger med støtte i form af en *kommunal garanti* for en del af belåningen. De garanterede andelsboliger – som primo 2020 udgør godt 3.800 boliger – er især opført i perioden 2001-2005. Der er opført garanterede andelsboliger i 65 kommuner.

De ca. 19.900 *helt ustøttede andelsboliger* er stort set alle opført i 2000 og senere. Der er opført helt ustøttede andelsboliger i 91 kommuner, og to tredjedele af disse er opført som enfamiliehuse.

Endelig er der 78 såkaldte ”genopståede foreninger” med i alt godt 800 andelsboliger, jf. tabel 3.3. I årene 2003 til 2005 blev en del traditionelle andelsboligforeninger opløst, og foreningernes ejendomme solgt til en pris, der langt oversteg den pris, der kunne opnås efter andelsboliglovens maksimalprisregler. Derefter blev ejendommene efter kort tid typisk *videresolgt til en ny andelsboligforening til den pris, foreningen var villig til at give*. Stort set alle videresalgene til en ny andelsboligforening fandt sted i Århus og Københavns Kommune. Disse salg, hvor andelsboligforeningen blev opløst, og hvor der kort tid herefter blev oprettet en ny andelsboligforening i samme ejendom, skete i spekulationsøjemed, og fremgangsmåden blev forbudt ved et lovindgreb i 2005 (L 173). Siden 2005 har en andelsboligforening som følge af dette ikke lovligt kunne erhverve en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening.

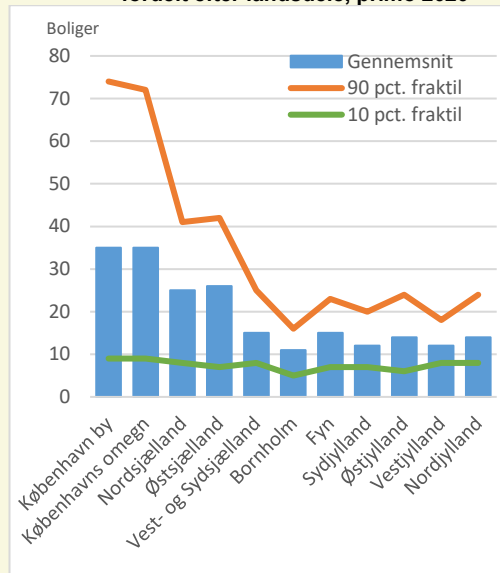
De store andelsboligforeninger er typisk beliggende i de større byer, mens de små foreninger typisk er beliggende i provinsen.

I figur 3.3 er vist foreningernes gennemsnitsstørrelse (antal boliger) fordelt på landsdele. I figuren er der desuden angivet 10 pct. og 90 pct. fraktilen, der giver et billede af spredningen inden for den pågældende landsdel.

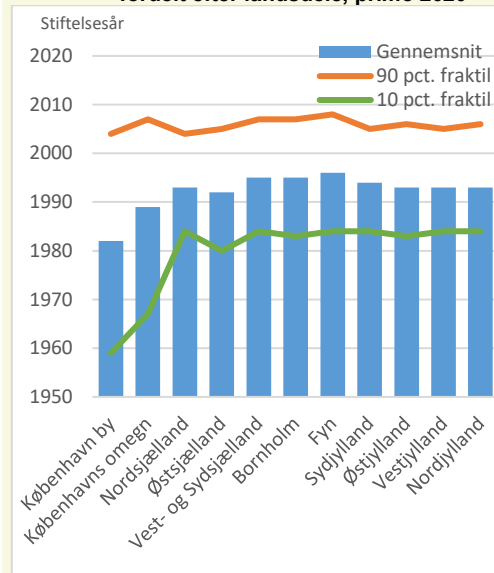
Figuren viser, at landsdelene København by og København omegn skiller sig ud, idet at foreningerne her i gennemsnit er forholdsvis store (i gennemsnit 35 boliger) sammenlignet med de øvrige landsdele. Samtidig er der også en meget stor spredning i foreningsstørrelserne i disse landsdele, idet de 10 pct. mindste foreninger maksimalt har 9 boliger, mens de 10 pct. største foreninger som minimum har 72 boliger.

Foreningerne i landsdelene Nordsjælland og Østsjælland er i gennemsnit også forholdsvis store, idet foreninger i disse landsdele i gennemsnit har henholdsvis 25 og 26 boliger. De 10 pct. mindste foreninger har mindst 7 boliger, men de 10 pct. største foreninger har mindst 41 boliger.

I de øvrige landsdele har andelsboligforeningerne i gennemsnit 11-15 boliger, mens de 10 pct. største foreninger i disse landsdele har mindst 16-25 boliger.

**Figur 3.3 Andelsboligforeningernes størrelse fordelt efter landsdele, primo 2020**

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

**Figur 3.4 Andelsboligforeningernes stiftelsesår fordelt efter landsdele, primo 2020**

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

På samme måde skiller især København by sig ud i forhold til, hvornår andelsboligforeningerne er *stiftet*, jf. figur 3.4. Den gennemsnitlige andelsboligforening i København by er stiftet i 1982, mens de ældste andelsboligforeninger er stiftet før 1960, mens yngste foreninger er stiftet efter 2004. I Københavns omegn er foreninger i gennemsnit stiftet i 1989, med de ældste foreninger er stiftet før 1968.

I de øvrige landsdele er andelsboligforeningerne typisk noget yngre. Den gennemsnitlige forening er stiftet omkring midt-90'erne, mens de ældste foreninger typisk er stiftet i midt-80'erne, og de yngste foreninger typisk er stiftet i midt-00'erne.

### 3.2 Prisudviklingen på udlejnings- og andelsboligejendomme

Der findes ikke – som der gør for ejerboliger – en officiel prisstatistik for andelsboliger. Danmarks Statistik har udgivet et såkaldt eksperimentelt prisindeks for andelslejligheder (dvs. andelsboliger i etagebyggeri) baseret på en frivillig undersøgelse med ca. 150 – 300 priser/observationer pr. kvartal. Indekset har fra flere forskellige sider været kritiseret for blandt andet at være baseret på et for tyndt og skævt datagrundlag.

Siden 1. juli 2021 har andelsboligforeninger været forpligtet til at indberette salg af andelsboliger til hjemmesiden [andelsboliginform.dk](http://andelsboliginform.dk).<sup>5</sup> De indsamlede data – som i princippet vil dække alle solgte andelsboliger – vil Danmarks Statistik benytte til at udvikle et prisindeks for andelsboliger. Danmarks Statistik forventer at offentliggøre det nye andelsboligprisindeks første gang i løbet af 2022.

Andelsboliger udgør omkring 7 pct. af et samlet boligmarked med både ejer- og lejeboliger. Markedet for andelsboliger hænger derfor sammen med de øvrige boligformer, herunder f.eks. ejerboligpriser, huslejer og den gældende regulering af boligmarkedet.

Markedet for andelsboliger er imidlertid særligt koblet sammen med markedet for udlejningsejendomme via maksimalprisbestemmelsen. Derfor vil ændringer i priserne på udlejningsejendomme som udgangspunkt slå igennem på andelsboligmarkedet. Nedenfor søges prisudviklingen siden 1973 for andelsboligejendomme derfor indirekte belyst via prisindekset for private udlejningsejendomme.

Det skal bemærkes, at der som nævnt er tre værdiansættelsesprincipper til fastsættelse af en andelsboligs maksimalpris (ejendommens anskaffelsespris, valuarvurdering og offentlig vurdering). Metoden har derfor sine begrænsninger i forhold til at belyse prisudviklingen for andelsboliger.

Figur 3.5 viser den reale prisudvikling for private udlejningsejendomme sammenholdt med prisudviklingen på ejerboligmarkedet (enfamiliehuse og ejerlejligheder) i perioden fra 1973 til 2020. Det er klart, at figures indeks for prisudviklingen ikke siger noget om prisniveauet for de forskellige ejendomstyper. Prisniveauerne er forskellige og afspejler blandt andet, at ejendommene er underlagt forskellig regulering. Når reglerne for en boligtype ændres, kan det påvirke priserne. F.eks. udgjorde prisen i 1995 på en udlejningsejendom opført før 1964 (med minimum 7 lejligheder) i København og Frederiksberg Kommune i gennemsnit ca. 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarede i 1995 til ca. en fjerdedel af kvadratmeterprisen for en ejerlejlighed i samme område (ca. 6.200 kr. pr. m<sup>2</sup>). I 2019 udgjorde prisen på en tilsvarende udlejningsejendom ca. 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til ca. 60 pct. af prisen på en ejerlejlighed i samme område (ca. 42.000 kr. pr. m<sup>2</sup>).<sup>6</sup>

Som udtryk for prisudviklingen på private udlejningsejendomme er prisindekset for rene beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder benyttet. I figuren er angivet tidspunkt for regelændringer og begivenheder, som vurderes at have særlig betydning for markedet for udlejnings- og andelsforeningsejendomme.

I figuren er også angivet det såkaldte ”5.2-indgreb” fra 2020. Intentionen med indgrebet var at skærpe kravene til anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (BRL), uden

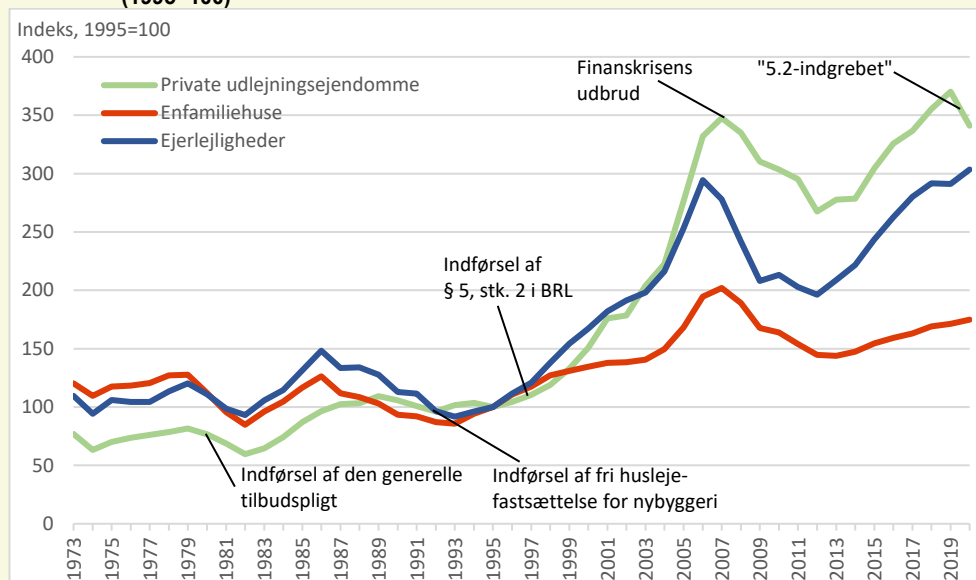
---

<sup>5</sup> Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

<sup>6</sup> Boligøkonomisk Videncenter (dec. 2019) ”Prisudviklingen for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder” og Finans Danmarks Boligmarkedsstistik.

at det (så vidt muligt) havde konsekvenser for markedet for andelsboliger. Af de økonomiske bemærkninger til lovforslaget L 176<sup>7</sup> fremgår det, at det skærpede energikrav i forbindelse med anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, skønnes at føre til et værditab i størrelsesorden 3 pct. for en gennemsnitlig ejendom. Derfor indeholder indgrebet også en mulighed for, at foreningerne kan ”fastfryse” deres ejendomsvurdering (valuar eller offentlig) ved fastsættelse af maksimalprisen. I lovforslaget vurderes det, at ”fastfrysningen” vil kunne skærme eksisterende andelshavere fra indgrebets eventuelle negative virkninger.

**Figur 3.5 Reale prisindeks for private udlejningsejendomme, enfamiliehuse og ejerlejligheder (1995=100)**



Anm.: Boligprisindeksene er deflateret med forbrugerprisindekset  
 Priserne på private udlejningsejendomme er angivet som priserne på rene beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder  
 Det årlige indeks er beregnet som et simpelt gennemsnit af årets kvartaler/halvår  
 Kilde: Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks, Boligøkonomisk Videncenter (januar 2019): "Danske boligprisindeks 1938-2017, DST statistikbanken (tabel EJ6 og PRIS112) samt egne beregninger

Figur 3.5 dækker en meget lang periode, hvor huslejereguleringen for privat udlejningsbyggeri har ændret sig betydeligt. Før 1992 var langt de fleste private udlejningsboliger f.eks. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

<sup>7</sup> L 176 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme).

I 1992 blev der indført fri husleje fastsættelse for nybyggeri, mens der senere fra 1. juli 1996 blev indført særlige regler om husleje fastsættelse efter en gennemgribende forbedring af lejemål (§ 5, stk. 2, i boligreguleringsloven). Bestemmelsen giver udlejer mulighed for at hæve huslejen væsentligt efter en gennemgribende forbedring af et lejemål.

Fra 1973 til 1992 (det vil sige før der for alvor blev lempet på huslejereguleringen) steg de reale priser på private udlejningsejendomme (og dermed også på andelsboligejendomme) med i gennemsnit 1,2 pct. årligt – dog med betydelige prisudsving. Til sammenligning faldt priserne på enfamiliehuse og ejerlejligheder med henholdsvis i gennemsnit 0,7 pct. og 1,7 pct. årligt.

Særligt efter 1992 er priserne på udlejningsejendomme steget langt mere end forbrugerpriserne, og mere end priserne på enfamiliehuse og ejerlejligheder. Fra 1992 til 2007, hvor finanskrisen bryder ud, steg de reale priser på private udlejningsejendomme med gennemsnitligt 8,9 pct. om året. Til sammenligning steg priserne på enfamiliehuse og ejerlejligheder med henholdsvis i gennemsnit 5,8 og 7,3 pct. årligt.

Finanskrisen ramte hele boligmarkedet, og de reale ejendomspriser for private udlejningsejendomme faldt årligt med i gennemsnit ca. 3,1 pct. i perioden 2007-2014. Efter finanskrisen er de reale ejendomspriser dog igen steget betydeligt med 5,9 pct. årligt for private udlejningsejendomme fra 2014-2019.

Efter en længere offentlig debat om udenlandske virksomheders opkøb af boligudlejningsejendomme i Danmark gennemførtes i 2020 et lovindgreb vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Debatten affødte en vis usikkerhed om de fremtidige rammer for ældre, private udlejningsejendomme. Denne usikkerhed, har sammen med selve indgrebet, formentlig haft en indflydelse på priserne på udlejningsejendomme, idet priserne fra 2019-2020 faldt med knap 8 pct., jf. figur 3.5. Som nævnt var det intentionen med 5.2-indgrebet, at det så vidt muligt ikke skulle påvirke andelsboligmarkedet.

Det er endnu ikke muligt endeligt at afgøre, hvordan priserne på andelsboliger har udviklet sig efter indgrebet.

### 3.3 Antal andelsboliger og anvendelsen af de tre værdiansættelsesprincipper

Andelsboligforeningerne har mulighed for at vælge mellem tre værdiansættelsesprincipper, når foreningens ejendom skal værdiansættes til brug for fastsættelse af, hvilken maksimalpris der skal gælde for andelsboligforeningens boliger.

Der er ca. 203.000 andelsboliger i Danmark, jf. tabel 3.4. De viste oplysninger om det anvendte værdiansættelsesprincip er baseret på et udsnit af andelsboligforeninger (5.782 nøgleoplysningsskemaer for ca. 164.000 boliger hørende til en regnskabsperiode som slutter i 2019 eller 2020), som er opregnet til den fulde population af andelsboliger,

jf. boks 3.1. Fordelingen på værdiansættelsesprincip er derfor forbundet med en vis usikkerhed, særligt når der f.eks. ses på de enkelte landsdele.

Omkring 60 pct. af andelsboligerne – svarende til 121.500 boliger – er valuarvurderede, mens 26 pct. – svarende til 52.200 boliger – anvender den offentlige vurdering. De sidste 14 pct. af andelsboligerne er værdiansat til anskaffelsesprisen. Det svarer til 29.300 boliger.

**Tabel 3.4 Fordelingen af andelsboliger efter værdiansættelsesprincip, primo 2020 og 2014**

	2020	2020	2014
	-- Antal --	----- Pct. -----	
Anskaffelsesprisen	29.300	14	14
Valuarvurdering	121.500	60	31
Offentlig vurdering	52.200	26	55
<b>I alt</b>	<b>203.000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Anm.: Antallet af andelsboliger er afrundet til nærmeste 100 boliger. Som følge af afrundinger kan summen af tallene i tabellen afvige fra totalen

Fordelingen på værdiansættelsesprincip er baseret på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1.

Kilde: Egne beregninger på data fra Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginform.dk

**Boks 3.1 Metode for opregning af resultater baseret på data fra andelsboligforeningernes nøgleoplysningsskemaer**

I forbindelse med salg af andelsboliger er foreningerne forpligtet til at indberette et nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen via hjemmesiden andelsboliginfo.dk. Disse nøgleoplysningsskemaer, som bl.a. indeholder en række relevante økonomiske og tekniske nøgletal, dækker årligt en forholdsvis stor andel af andelsboligsektorens boliger (mellem 61 og 67 pct. af landets godt 200.000 andelsboliger).

I størrelsesorden 1-2 pct. af nøgleoplysningsskemaerne kan det konstateres, at der er fejl i f.eks. tallene for antal boliger eller ejendomsværdien. Hvor fejlene er "oplagte", er dette forsøgt rettet via validering og "datavask" (f.eks. via sammenligning med data fra andre år) for at kunne medtage så mange skemaer som muligt i analyserne.

Nøgleoplysningsskemaerne kan betragtes som en forholdsvis stor stikprøve af andelsboligforeninger, som, fordi indberetningen afhænger af, om der har været et salg i foreningen, ikke er fuldt ud repræsentativ for andelsboligsektoren som helhed. F.eks. indeholder datamaterialet forholdsvis mange store foreninger beliggende i København og omvendt forholdsvis få små foreninger beliggende i f.eks. Vestjylland.

Datamaterialet for 2020 er baseret på 5.782 nøgleoplysningsskemaer hørende til en regnskabsperiode som slutter i 2019 eller 2020. For at korrigere for datamaterialets skævhed foretages en efterstratifikation efter geografi og opførelsesår. Efterstratifikation, som typisk anvendes til at korrigere for bortfald i en stikprøveundersøgelse, indebærer, at stikprøven opdeles i en række strata/grupper, og hver observation i stikprøven tildeles en vægt baseret på det enkelte stratums stikprøveandel. Ved brug af disse vægte opregnes resultater baseret på stikprøven til fuld population. Da resultaterne er baseret på en opregnet stikprøve af andelsboligforeninger, vil der være en vis usikkerhed forbundet med resultaterne.

Nøgleoplysningsskemaerne – og datagrundlaget baseret på disse – dækker årene 2014-2020. Det er en periode, hvor der har været en markant stigning i antallet af valuarvurderede andelsboliger. I 2014 var det således ca. en tredjedel af andelsboligerne, som var valuarvurderede, mens det i 2020 var steget til 60 pct.

Omvendt har antallet af offentligt vurderede andelsboliger været faldende. I 2014 var ca. 55 pct. af andelsboligerne vurderet med udgangspunkt i den offentlige vurdering, mens denne andel var faldet til 26 pct. 2020.

Andelen af andelsboliger, som benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, har i perioden ligget konstant på omkring 14 pct.

En væsentlig forklaring på bevægelsen mod flere valuarvurderede andelsboliger er, at der ikke er foretaget en ny offentlig ejendomsvurdering siden 2012. Det har i praksis betydet, at maksimalprisen, for de foreninger som benytter den offentlige vurdering, er blevet fastlåst siden 2012.

Opgørelsen i tabel 3.4 er fra primo 2020. Som led i de ændrede regler pr. 1. juli 2020 vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fik andelsboligforeningerne mulighed for at "fastfryse" deres valuarvurdering, hvis vurderingen var indhentet før 1. juli 2020.



Denne mulighed kan have givet anledning til, at flere andelsboligforeninger i løbet af 2020 har skiftet den offentlige vurdering ud med en højere fastfrosset valuarvurdering.

I tabel 3.5 er vist, hvordan foreninger med hvert af de tre værdiansættelsesprincipper adskiller sig fra hinanden, for så vidt angår foreningsstørrelse og foreningens stiftelsesår.

Foreninger med anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip har i gennemsnit 16 boliger, varierende fra 8 boliger til 26 boliger, mens foreninger, som er offentligt vurderet, i gennemsnit har 20 boliger, varierende fra 8 boliger til 33 boliger.

	Foreningens størrelse (antal boliger)			Foreningens stiftelsesår		
	10 pct. Fraktil	Gennem- snit	90 pct. fraktil	10 pct. fraktil	Gennem- snit	90 pct. fraktil
Anskaffelsesprisen	8	16	26	1988	2000	2007
Valuarvurdering	10	35	71	1967	1986	2005
Offentlig vurdering	8	20	33	1981	1988	2004
<b>I alt</b>	<b>8</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>1976</b>	<b>1990</b>	<b>2006</b>

Anm.: Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1.  
Kilde: Egne beregninger på data fra Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

Foreninger, som benytter en valuarvurdering som værdiansættelsesprincip, har i gennemsnit mere end dobbelt så mange boliger som foreninger, der benytter anskaffelsesprisen. Således har de valuarvurderede foreninger i gennemsnit 35 boliger, varierende fra 10 boliger i de mindste foreninger til mindst 71 boliger i de største foreninger.

Tabel 3.5 viser desuden, at de foreninger, som benytter anskaffelsesprisen, i gennemsnit er stiftet i 2000. Til sammenligning er foreninger, som er valuarvurderet eller offentligt vurderet, i gennemsnit stiftet i henholdsvis 1986 og 1988. Endelig viser tabellen, at de 10 pct. ældste valuarvurderede foreninger er stiftet i 1967 eller før.

Andelsboligerne er som nævnt i høj grad beliggende i Københavnsområdet. Omkring 55 pct. af alle andelsboliger – svarende til 112.300 boliger – ligger i landsdelen København by, jf. tabel 3.6. Heraf er ca. 17 pct. offentligt vurderet, svarende til ca. 18.900 andelsboliger. Det svarer til, at godt en tredjedel af de 52.200 offentligt vurderede andelsboliger er beliggende i København by.

**Tabel 3.6 Andelsboliger fordelt efter landsdele og værdiansættelsesprincip, primo 2020**

	Antal	Fordeling på værdiansættelsesprincip, procent		
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
København by	112.300	3	80	17
Københavns omegn	16.200	9	70	21
Nordsjælland	7.000	9	65	26
Østsjælland	5.800	14	70	15
Vest- og Sydsjælland	11.400	40	9	51
Bornholm	700	71	0	29
Fyn	7.900	56	16	28
Syddjylland	11.000	43	10	47
Østjylland	15.900	26	34	40
Vestjylland	4.800	41	4	55
Nordjylland	9.900	28	24	48
<b>Hele landet</b>	<b>203.000</b>	<b>14</b>	<b>60</b>	<b>26</b>

Anm.: Antallet af andelsboliger er afrundet til nærmeste 100 boliger. Som følge af afrundinger kan summen af tallene i tabellen afvige fra totalen  
 Fordelingen på værdiansættelsesprincip er baseret på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1.  
 Kilde: Egne beregninger på data fra Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

Tabel 3.6 viser, at i København by og i de omkringliggende landsdele benyttes typisk en valuarvurdering. Således udgør valuarvurderede andelsboliger mellem 65-80 pct. af andelsboligerne i de fire landsdele København by, Københavns omegn, Nordsjælland og Østsjælland.

Omvendt er den offentlige vurdering mest udbredt i landsdelene Syddjylland, Vestjylland, Nordjylland samt Vest- og Sydsjælland, hvor de offentlige vurderede andelsboliger udgør omkring halvdelen af andelsboligerne (47-55 pct.).

På Fyn og Bornholm er det mest udbredte værdiansættelsesprincip anskaffelsesprisen (henholdsvis 56 og 71 pct.).

### 3.4 Niveaueet for ejendomsværdierne ved de tre værdiansættelsesprincipper

I tabel 3.7 er opgjort den gennemsnitlige ejendomsværdi ved foreningens valgte værdiansættelsesprincip fordelt efter landsdel og værdiansættelsesprincip. Tabellen viser, hvilke ejendomsværdier, som foreningerne i gennemsnit har anvendt i forbindelse med fastsættelsen af maksimalprisen for foreningens boliger. Opgørelsen er også her baseret på en opregnet stikprøve af nøgleoplysningsskemaer, og derfor forbundet med en vis usikkerhed, jf. boks 3.1.

Den gennemsnitlige ejendomsværdi udgør ca. 18.900 kr. pr m<sup>2</sup>, varierende fra i gennemsnit ca. 13.400 kr. pr m<sup>2</sup> for de foreninger, som benytter anskaffelsesprisen som

værdiansættelsesprincip til ca. 25.000 kr. pr m<sup>2</sup> for de foreninger, som benytter en valuarvurdering. For de foreninger, som har valgt den offentlige vurdering, udgør den gennemsnitlige ejendomsværdi ca. 14.400 kr. pr m<sup>2</sup>, hvilket er en anelse højere end den gennemsnitlige ejendomsværdi for foreninger, som har valgt anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip. Den seneste offentlige vurdering af andelsboligejendomme er fra 2012.

<b>Tabel 3.7 Gennemsnitlig ejendomsværdi ved det valgte værdiansættelsesprincip, 2020</b>				
<i>(Kr./m<sup>2</sup>)</i>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Alle</b>
København by	22.300	27.100	21.300	25.900
Københavns omegn	20.900	23.900	18.900	22.500
Nordsjælland	17.500	20.900	15.200	18.600
Østsjælland	17.000	19.500	13.300	17.800
Vest- og Sydsjælland	13.000	13.800	12.200	12.600
Bornholm	11.200	.	9.300	10.600
Fyn	11.300	14.500	10.800	11.500
Syddjylland	11.200	12.500	12.000	11.600
Østjylland	17.000	21.700	13.800	17.200
Vestjylland	10.400	13.800	10.500	10.600
Nordjylland	11.900	16.800	12.200	12.800
<b>Hele landet</b>	<b>13.400</b>	<b>25.000</b>	<b>14.400</b>	<b>18.900</b>

Anm.: Ejendomsværdierne er opgjort som kroner pr. m<sup>2</sup> og er afrundet til nærmeste 100 kroner. Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1  
 Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

Andelsboligerne i landsdelene København by og Københavns omegn har den højeste gennemsnitlige ejendomsværdi med en ejendomsværdi på henholdsvis ca. 25.900 kr. pr m<sup>2</sup> og ca. 22.500 kr. pr. m<sup>2</sup>. I landsdelene Nordsjælland, Østsjælland og Østjylland udgør den gennemsnitlige ejendomsværdi på 17.200-18.600 kr. pr m<sup>2</sup>, hvilket nogenlunde svarer til landsgennemsnittet. Det er de fem landsdele, hvor valuarvurderinger har den største udbredelse, jf. tabel 3.7. Imidlertid er også anskaffelsespriserne og i nogle tilfælde de offentlige vurderinger relativt høje i disse landsdele.

I de resterende landsdele, hvor andelsboligforeningerne typisk benytter anskaffelsesprisen eller den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, udgør den gennemsnitlige ejendomsværdi ca. 10.600-12.800 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I tabel 3.8 er vist den gennemsnitlige ejendomsværdi i landsdelen København by for hver af de tre valgte værdiansættelsesprincipper. Desuden er angivet 10 pct. og 90 pct. fraktilen, der giver et billede af spredningen inden for det enkelte værdiansættelsesprincip.

**Tabel 3.8 Gennemsnitlig ejendomsværdi ved det valgte værdiansættelsesprincip, landsdelen København by, 2020**

(Kr./m <sup>2</sup> )	10 pct. fraktil	Gennemsnit	90 pct. fraktil
Anskaffelsesprisen	4.400	22.300	37.000
Valuarvurdering	20.100	27.100	36.200
Offentlig vurdering	13.100	21.300	33.200
Alle	17.400	25.900	35.900

Anm.: Ejendomsværdierne er opgjort som kroner pr. m<sup>2</sup> og er afrundet til nærmeste 100 kroner. Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

Tabel 3.8 viser, at for de foreninger, som har valgt en valuarvurdering i København by, varierer vurderingerne fra 20.100 kr. pr. m<sup>2</sup> til 36.200 kr. pr. m<sup>2</sup>. For de foreninger, som har valgt den offentlige vurdering, varierer vurderingerne fra 13.100 kr. pr. m<sup>2</sup> til 33.200 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er særligt foreningens beliggenhed, som har betydning for niveauet af både valuarvurderingen og den offentlige vurdering.

For de foreninger, som har valgt anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip, er der en endnu større variation; fra blot 4.400 kr. pr. m<sup>2</sup> til 37.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Tabellen illustrerer, at der stadig er nogle få foreninger, som har en meget lav anskaffelsespris som beregningsgrundlag for fastsættelse af maksimalprisen for foreningens boliger. Foreninger med en så lav anskaffelsespris i København by er typisk stiftet i 1920'erne, hvor foreningerne benytter den oprindelige anskaffelsespris tillagt forbedringer foretaget gennem tiderne. Mange af disse foreningers ejendomme er pålagt såkaldte tilskudsbestemmelser, hvor der er knyttet en række forpligtelser til det tilskud de modtog i forbindelse med opførelse af foreningens ejendom.<sup>8</sup>

### 3.5 Andelsboligforeningernes belåningsgrad

I dette afsnit belyses andelsboligforeningernes belåningsgrad med udgangspunkt i regnskabsnøgletallet felt P (friværdi) i nøgleoplysningsskemaet.<sup>9</sup> Friværdien og belåningsgraden afhænger af, hvilken værdi foreningens ejendom er sat til i deres årsrapport. Ved fortolkningen af nøgletallet skal man være opmærksom på, at belåningsgraden ikke nød-

<sup>8</sup> Et antal foreninger har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af deres ejendom efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

<sup>9</sup> Friværdien i procent er opgjort som: (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen – Gældsforpligtelser i alt) / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen × 100%. Belåningsgraden beregnes som 1 minus friværdien i procent.

vendigvis svarer til den belåningsgrad, som et kreditinstitut når frem til, idet kreditinstituttet selv foretager en vurdering af ejendommens værdi. Opgørelsen giver dog alligevel et billede af spredningen i foreningernes belåningsgrad.

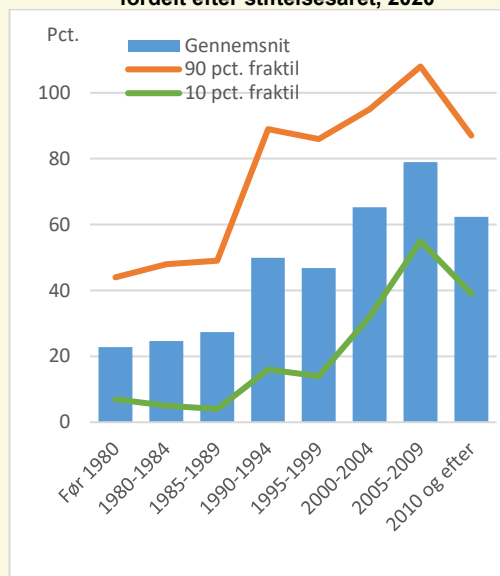
I figur 3.6 er vist foreningernes gennemsnitlige belåningsgrad (i procent) fordelt efter foreningens stiftelsesår. I figuren er der desuden angivet 10 pct. og 90 pct. fraktilen, der giver et billede af spredningen inden for det pågældende interval for stiftelsesår.

Figuren viser, at belåningsgraden generelt er relativ lav i andelsboligforeningernes ejendomme. Det er særligt de ældste foreninger, som er stiftet før 1990, som har en lav belåningsgrad. I disse foreninger udgør belåningsgraden i gennemsnit 23-27 pct., varierende fra 4 pct. til 49 pct.

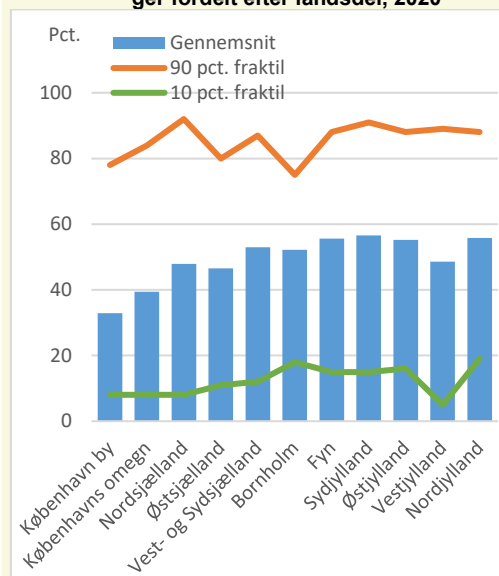
Særligt de foreninger, som er stiftet i perioden 2005-2009, skiller sig ud med en gennemsnitlig høj belåningsgrad på 79 pct., varierende fra 55 pct. til 108 pct. At netop disse foreninger i gennemsnit har en høj belåningsgrad, hænger formentlig sammen med, at mange af disse foreninger blev stiftet i en periode, hvor priserne på udlejningsejendomme var steget betydeligt, hvorefter priserne igen faldt markant som følge af finanskrisen. Dertil kommer, at en del af disse foreninger stadig lever med konsekvenserne af uheldige valg i forbindelse med stiftelsen, herunder valg af finansiering (swaplån og lignende).

Det skal bemærkes, at en høj belåningsgrad – alt andet lige – indebærer en relativ lav pris for andelsbeviset/-boligen, idet man som kommende andelshaver overtager en del af den fælles (relativt høje) gæld i foreningen.

Omvendt vil en lav belåningsgrad typisk indebære en relativ høj pris for andelsbeviset/-boligen, idet man som kommende andelshaver overtager en del af den store friværdi i foreningens ejendom.

**Figur 3.6** Belåningsgrad i andelsboligforeninger fordelt efter stiftelsesåret, 2020

Anm.: Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1  
 Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

**Figur 3.7** Belåningsgrad i andelsboligforeninger fordelt efter landsdel, 2020

Anm.: Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1  
 Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

På tilsvarende vis er der i figur 3.7 angivet den gennemsnitlige belåningsgrad fordelt efter landsdele. Belåningsgraden varierer fra i gennemsnit 33 pct. i København by til 57 pct. i Syddjylland. Figuren viser desuden, at der inden for hver landsdel, er en forholdsvis stor variation i belåningsgraden.

### 3.6 Andelsboligforeningernes generalforsamlingsbestemte reserver

Andelsboligforeninger kan vælge at indlægge en generalforsamlingsbestemt reserve (en såkaldt "buffer") i form af hensættelser eller en lavere end muligt andelskrone. "Bufferen" har til formål blandt andet at modvirke udsving i andelsboligernes maksimalpris (andelsværdi) ved f.eks. et fald i værdien af foreningens ejendom.

I tabel 3.9 er angivet den gennemsnitlige "buffer" og værdi af ejendommen (ved det valgte værdiansættelsesprincip til fastsættelse af andelsværdien) fordelt efter landsdele. Af tabel 3.9 ses, at den gennemsnitlige "buffer" udgør 1.200 kr./m<sup>2</sup> – varierende fra 200

kr./m<sup>2</sup> til 2.200 kr./m<sup>2</sup> afhængigt af landsdel. Sættes "bufferen" i forhold til ejendommens værdi ses, at "bufferen" i gennemsnit udgør 6,3 pct. af ejendomsværdien, varierende fra 1,6 pct. i Nordjylland til 8,5 pct. i København by.

**Tabel 3.9 Andelsboligforeningers "buffer" og ejendomsværdi (ved det valgte værdiansættelsesprincip) fordelt efter landsdele, 2020**

	"Buffer"	Ejendoms- værdi	"Buffer" ift. ejendomsværdi
	----- Gns. kr./m <sup>2</sup> -----		-- Pct. --
København by	2.200	25.900	8,5
Københavns omegn	1.500	22.500	6,7
Nordsjælland	800	18.600	4,3
Østsjælland	1.000	17.800	5,6
Vest- og Sydsjælland	300	12.600	2,4
Bornholm	200	10.600	1,9
Fyn	500	11.500	4,3
Sydjylland	400	11.600	3,4
Østjylland	500	17.200	2,9
Vestjylland	300	10.600	2,8
Nordjylland	200	12.800	1,6
<b>Hele landet</b>	<b>1.200</b>	<b>18.900</b>	<b>6,3</b>

Anm.: "Bufferen" og ejendomsværdierne er opgjort som kroner pr. m<sup>2</sup> og er afrundet til nærmeste 100 kroner. Beregningerne er foretaget på en opregnet stikprøve, jf. boks 3.1

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database og udtræk fra andelsboliginfo.dk

# Kapitel 4

## 4. Mulige løsningsmodeller som alternativ til den offentlige vurdering

### 4.1 Generelle principper for mulige løsningsmodeller

Dette kapitel indeholder beskrivelser af en række modeller for en justering af andelsboliglovens værdiansættelsesprincip *offentlig vurdering*, som en konsekvens af, at Folketinget med vedtagelse af L 107 A, endeligt har afskaffet den offentlige ejendomsvurdering af andelsboligejendomme.

Det er *ikke* med de beskrevne modeller ambitionen at præsentere forslag, som vil kunne frembringe en ”forfinet” og ”korrekt” vurdering af andelsboligejendommens værdi på samme måde, som et nyt offentligt ejendomsvurderingssystem. Der lægges derimod vægt på, at vurderingsprincipperne danner grundlag for beregning af andelsboligernes *maksimalpris*. Flere af de beskrevne modeller tager således udgangspunkt i en simpel beregnet værdi fremkommet ved at indeksere (fremskrive) den senest offentlige ejendomsvurdering (typisk fra 2012, i det følgende benævnt 2012-vurderingen”).

Historisk set har andelsboligforeningerne haft adgang til en gratis, offentlig vurdering af deres ejendom til fastsættelse af deres boligers maksimalpris. En løsning på afskaffelsen af den offentlige vurdering af andelsboligejendomme skal – ud over at levere et brugbart alternativ – balancere hensynet til, på den ene side at begrænse andelsboligforeningers merudgifter, og på den anden side at sikre et gennemsigtigt andelsboligmarked.

Det fremgår af kapitel 3 (Statistik om andelsboliger og værdiansættelse), at 26 procent af landets andelsboliger – svarende til 52.200 boliger – anvender den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip. Den gennemsnitlige andelsboligforening, som anvender den offentlige vurdering, har 20 boliger og er stiftet i 1988. Den offentlige vurdering er mest udbredt i landsdelene Sydjylland, Vestjylland, Nordjylland samt Vest- og Sydjylland, hvor andelsboliger, der anvender offentlig vurdering, udgør omkring halvdelen af andelsboligerne. Den store koncentration af andelsboliger i hovedstaden betyder dog også, at et stort antal offentligt vurderede andelsboliger er beliggende København by (18.900 boliger).

Ved vurderingen af mulige løsningsmodeller, bør der tages højde for særlige karakteristika hos andelsboligforeninger, som vil blive berørt af en afskaffelse af den offentlige



vurdering, og som derfor vil mangle et grundlag for vurderingen af deres ejendomme til brug for fastsættelse af andelsværdien.

Det nuværende vurderingsprincip ”den senest ansatte ejendomsværdi” har en række centrale egenskaber, som bør indgå i overvejelserne om alternative løsningsmodeller til den offentlige vurdering.

Der har i princippet været en gældende offentlig vurdering hvert år, hvilket betyder, at foreningerne ikke har haft udgifter til eller skulle bruge tid på at indhente vurderingerne. Endvidere har de offentlige vurderinger været betragtet som objektive og transparente vurderinger. Herudover har de offentlige vurderinger typisk ligget mellem anskaffelsessummen og en valuarvurdering. Samtidig har den offentlige vurdering – frem til suspensionen i 2012 – sikret en vis form for prisudvikling over tid i takt med prisudviklingen for boligudlejningsejendomme.

Endelig bør det indgå i overvejelserne om løsningsmodeller som alternativ til den offentlige vurdering, hvilken prisudvikling det vil medføre, herunder om priserne vil ligge over valuarvurderingerne, og om der fortsat bevares en tilknytning til udlejningsmarkedet. I den forbindelse bør man være opmærksom på, at det må antages, at en ny offentlig vurdering – hvis den var blevet videreført – i hvert fald i de dele af landet, hvor der er flest andelsboliger (dvs. i og omkring de største byer), ville have ført til væsentlige værdistigninger for andelsboligforeningernes ejendommene i forhold til 2012 vurderingen.

Det er i sidste ende en politisk beslutning, hvordan et eventuelt nyt værdiansættelsesprincip som alternativ til den offentlige vurdering til brug for fastsættelsen af maksimalpriser på andelsboligmarkedet, skal udformes.

De mulige modeller, som udvalget har opstillet og vurderet, falder overordnet i følgende to kategorier:

- I) Modeller baseret på en fortsat anvendelse af 2012-vurderingen underlagt forskellige former for indeksering
- II) Modeller, der indebærer forskellige former for forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode

Endvidere er der redegjort for yderligere overvejelser om alternativer til værdisætning af ejendommen, som falder uden for de to ovennævnte kategorier.

Udvalget vurderer, at det er hensigten, at det nye vurderingsprincip kan anvendes af alle andelsboligforeninger, således at værdien af en andelsboligforeningsejendom fortsat har 3 mulige værdiansættelsesprincipper:

1. Anskaffelsesprisen jf. ABL § 5, stk. 2 litra a
2. Valuarvurderingen jf. ABL § 5, stk. 2, litra b
3. Nyt værdiansættelsesprincip

Det skal bemærkes, at andelsboliglovens § 5, stk. 3, giver mulighed for, at ejendommens værdi, på baggrund af enten en gyldig valuarvurdering eller offentlig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020, kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Det er således ikke muligt for foreninger, der har skiftet værdiansættelsesprincip fra en fastholdt vurdering til en af de i § 5, stk. 1-3, nævnte værdiansættelsesprincipper, at gå tilbage til en fastholdt vurdering efter § 5, stk. 3.

Der vil således med § 5, stk. 3, eksistere to yderligere værdiansættelsesprincipper, med de nævnte begrænsninger ovenfor:

4. En fastholdt valuarvurdering, jf. ABL § 5, stk. 3
5. En fastholdt offentlig vurdering, jf. ABL § 5, stk. 3

## 4.2 Mulige løsningsmodeller med 2012-vurderingen

### 4.2.1 Indledning

#### Afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip uden opstilling af alternativer

Udvalget har overvejet muligheden for at afskaffe den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip uden at opstille alternativer. Dette indebærer, at vurderingsprincippet "den senest ansatte ejendomsværdi" afskaffes uden at blive erstattet af et alternativt vurderingsprincip. Det vil indebære, at de foreninger, som i dag benytter den offentlige vurdering, fremover enten vil skulle benytte valuarvurdering eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip.

Udvalget finder dog ikke anledning til at foreslå en sådan model.

Den offentlige vurdering er i dag gratis for andelsboligforeningen, mens der er årlige omkostninger forbundet med at indhente en valuarvurdering. Denne omkostning, som skal deles mellem andelshaverne, vil betyde stigende boligudgifter for andelshaverne i de foreninger, som fremover skal indhente en valuarvurdering.

Prisen for en valuarvurdering varierer afhængigt af ejendommens størrelse og kompleksitet (f.eks. hvis ejendommen har erhvervslejemål). Vurderingen er antageligt dyrest det første år og lavere de efterfølgende år (hvis der benyttes samme valuar). For en andelsboligforening med 30 andelsboliger, som indhenter en valuarvurdering til f.eks. 25.000 kr., vil prisen pr. andelshaver være 833 kr. pr. år. Hvis prisen for de efterfølgende vurderinger falder til f.eks. 15.000 kr., vil prisen pr. andelshaver udgøre 500 kr. pr. år. Det svarer til en månedlig merudgift pr. andelshaver på 69 kr. det første år, og 41 kr. de følgende år.

I de dele af landet, hvor ejendomspriserne er steget betragteligt, kan en sådan merudgift givetvis godt forsvares. I de dele af landet, hvor prisstigningerne historisk har været beskedne, vil udgifterne til en valuarvurdering kunne føles som en betydeligt årlig merudgift for andelshaverne, som kan være vanskelig at forsvare. Særligt i mindre foreninger, hvor der er færre andelshavere til at dele udgiften.

Det fremgår af kapitel 3 (Statistik om andelsboliger og værdiansættelse), at det særligt er i landsdelene Sydjylland, Vestjylland, Nordjylland samt Vest- og Sydsjælland, at forholdsvis mange andelsboliger (omkring halvdelen), er offentligt vurderede. Foreningerne i disse landsdele er typisk relativt små (i gennemsnit 12-15 boliger, mod i gennemsnit 35 boliger i København by og København Omegn). Netop i landsdele som Sydjylland, Vestjylland, Nordjylland og Vest- og Sydsjælland forventes prisstigningerne på udlejningsejendomme at være beskedne.

Den gennemsnitlige offentligt vurderede andelsboligforening er stiftet i 1988, og 80 pct. af disse foreninger er stiftet i perioden 1981-2004, jf. kapitel 3. Jo længere tid der er gået, siden foreningen blev stiftet (anskaffelsen af ejendommen), jo større forskel vil der være på anskaffelsesprisen og en ny opdateret værdiansættelse. Dermed vil anskaffelsesprisen for mange foreninger ikke være et reelt valg, da et sådan valg vil indebære et stort kapitaltab for foreningens medlemmer. En stor del af de offentligt vurderede foreninger vil derfor enten skulle anvende en fastholdt offentlige vurdering efter § 5, stk. 3, (hvis de har mulighed for det) som over tid vil fjerne sig mere og mere fra udgangspunktet, eller de vil skulle afholde en årlig udgift til indhentelse af en valuarvurdering, for at undgå kapitaltabet ved at overgå til anskaffelsesprisen. Der vil dog også være et kapitaltab over tid ved at anvende den fastholdte offentlige vurdering efter § 5, stk. 3.

På baggrund af ovenstående vurderer udvalget, at en model, hvor man afskaffer *2012-vurderingen uden at finde et alternativt vurderingsprincip* vil betyde, at de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, vil blive nødt til at anvende en fastholdt offentlige vurdering efter § 5, stk. 3, eller overgå til valuarvurdering, hvilket vil indebære en årlig udgift for foreningerne, som i mange tilfælde formentlig ikke vil opleve en væsentlig forøget andelsværdi.

## Mulige indekseringer af 2012-vurdering

Udvalget har overvejet en række løsningsmodeller baseret på fortsat anvendelse af 2012-vurderingen underlagt forskellige former for indeksering.

Den nye offentlige vurderingsmodel for erhvervsjendomme, som blev vedtaget med L 107 A, indebærer, at der ikke længere vil blive fastsat ejendomsværdier for erhvervsjendomme, herunder andelsboligforeningsejendomme. Derfor har udvalget overvejet, om der i andelsboligloven skal skabes en hjemmel til fremover at anvende den offentlige vurdering fra 2012 indekseret med et relevant prisindeks som værdiansættelsesprincip.

Generelt vil en model med en videreførelse og indeksering af 2012-vurderingen sikre, at de foreninger, der i dag anvender ”den senest ansatte ejendomsværdi”, også fremover vil have mulighed for at fastsætte ejendommens værdi efter et værdiansættelsesprincip, hvor der automatisk foreligger en værdiansættelse, der kan anvendes, uden at dette vil indebære udgifter eller tidsforbrug for foreningen til at indhente vurderingen.

Da den offentlige vurdering afskaffes, vil værdiansættelsesprincippet imidlertid ikke længere være udtryk for en offentlig vurdering af ejendommens værdi, men en mere mekanisk fastsat værdi, der kan anvendes som alternativ til anskaffelsesprisen eller en værdiansættelse.

Danmarks Statistik offentliggør en lang række indeks. Valget af indeks, som foreslås anvendt til at indeksere den offentlige 2012-vurdering, bør begrundes ud fra ”ønskelige egenskaber” ved indekset. Hvis man f.eks. ønsker at sikre, at 2012-vurderingen ikke udhules af inflationen, vil en nettoprisindeksering kunne være løsning. Hvis det ønskes, at 2012-vurderingen skal indekseres, så vurderingen følger prisudviklingen på boligmarkedet, vil en indeksering med ejerboligpriser eller en indeksering med det kommende andelsboligprisindeks kunne være en løsning. Valget af indeksering vil have betydning for ejendommens fremtidige værdiudvikling i forhold til det øvrige bolig- og ejendomsmarked.

Udvalget har overvejet følgende mulige indekseringer af den offentlige 2012-vurdering:

- *Ingen indeksering (model 1)*
- *Indeksering med nettopriser (model 2)*
- *Indeksering med ejerboligpriser (model 3)*

Udvalget har opstillet og vurderet disse modeller i afsnit 4.2.2 (model 1), afsnit 4.2.3 (model 2) og i afsnit 4.2.4 (model 3).

Udvalget har tillige overvejet følgende indekseringer af den offentlige vurdering:

- *Indeksering med byggeomkostninger*
- *Indeksering med det kommende andelsboligprisindeks*
- *Indeksering med prisudvikling for større private udlejningsejendomme*

Udvalget har dog ikke fundet anledning til at foreslå nogen af disse modeller.

Byggeomkostningsindeksene beskriver omkostningerne ved at opføre nyt byggeri eller at renovere. Indeksene beskriver udviklingen i materiale- og lønomkostninger, og er præget af konjunkturudsving. En indeksering af den offentlige 2012-vurdering med byggeomkostningsindekset synes ikke nærliggende, idet der ikke vurderes at være faglige argumenter for, at værdien af andelsboligejendomme skulle følge udviklingen i omkostningerne ved at bygge nye boliger i Danmark. Herudover er indekset ikke geografisk differentieret og konjunkturudsvingene kan forekomme arbitrære i forhold til andelsboligmarkedet.

Udvalget har desuden overvejet muligheden for at værdien af den offentlige 2012-vurdering indekseres med det kommende andelsboligindeks. Udvalget finder dog ikke anledning til at foreslå en sådan model.

Udvalget bemærker, at Danmarks Statistiks andelsboligindeks endnu ikke er færdigudviklet, men først forventes at kunne være klar i løbet af 2022. For at kunne rykke startåret for indekset tilbage til 2015 forsøger Danmarks Statistik at indsamle tilpas mange historiske andelsboligsalg. Det er endnu usikkert, om denne øvelse vil lykkes.

Ideelt set bør indekseringen afhænge af geografi og byggeriets art (etageboliger og tæt/lavt byggeri). Da langt de fleste andelsboligsalg er etageboliger beliggende i København og Frederiksberg Kommuner, er der grænser for, hvor detaljeret andelsboligprisindekset kan blive. Indtil videre arbejder Danmarks Statistik med en model, hvor der beregnes indeks for andelsboligsalg i hele landet, i landsdelen København by og resten af landet. Foreløbig er der ikke lagt op til at fordele indekset på henholdsvis etageboliger og tæt/lavt byggeri.

Da der endnu ikke foreligger et færdigt andelsboligprisindeks, er det vanskeligt at belyse, hvilken virkning modellen vil have. Imidlertid må en indeksering med det kommende andelsboligprisindeks til en større prisstigning end ved anvendelse af nettoprisindekset. Omvendt må det forventes, at en indeksering med andelsboligprisindekset vil føre til en mindre prisstigning end anvendelse af ejerboligprisindekset.

Som det fremgår af ovenstående, vil andelsboligprisindekset formentlig ikke kunne dække hele perioden tilbage til 2012. Hvis andelsboligprisindekset kommer til at starte i 2015 (hvilket er usikkert) kunne man f.eks. tillade at indeksere den offentlige 2012-vurdering med nettoprisindekset for perioden 2012-2015, og derefter med andelsboligprisindekset.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at belyse en andelsboligprisindeksering af den offentlige 2012-vurdering til bunds. Derfor vurderer udvalget ikke, at en sådan model er hensigtsmæssig på nuværende tidspunkt. Det er dog udvalgets opfattelse, at anvendelse af *2012-vurdering andelsboligprisindekseret* principielt er interessant, og at modellen bør genovervejes på sigt, når der foreligger flere erfaringer med andelsboligprisindekset.

Endelig har udvalget overvejet muligheden for at indeksere *2012-vurderingen med prisudviklingen for større private udlejningsejendomme* (4 lejligheder eller derover). Dette indeks er i afsnit 3.2 anvendt til indirekte at belyse prisudviklingen for andelsboligejendomme. Udvalget finder dog ikke anledning til at foreslå en sådan model, da prisstatistikken for boligudlejningsejendomme er baseret på relativt få salg og dermed kan være følsom i forhold til et enkelt salg af en ejendom. Dertil kommer, at indekset – på grund af det begrænsede datagrundlag – kun offentliggøres for hele landet og altså ikke på f.eks. landsdele.

## Andelsboligforeningers ejendomme opført efter 30. september 2020

Andelsboligforeninger, hvis ejendom er blevet opført senest den 30. september 2020, fik en offentlig ejendomsværdi efter vurderingslovens § 3 i 2012-niveau. Med overgangen til ejendomsvurderingsloven, vil andelsboligforeninger, der er nyopførte efter den 30. september 2020, således ikke have en offentlig ejendomsværdi. Endvidere vil andelsboligforeninger, som tilbyder eller tilkøber jord, heller ikke kunne få en retvisende offentlig vurdering fremover.

Dermed vil disse andelsboligforeninger kun have 2 værdiansættelsesprincipper (anskaffelsesprisen og valuarvurdering) at vælge imellem, hvis der vælges en model, hvori 2012-vurderingen indgår.

### 4.2.2 Model 1 – 2012-vurdering uden indeksering

#### *Beskrivelse*

Denne model indebærer, at vurderingsprincippet ”den senest ansatte ejendomsværdi” bibeholdes, som det er i dag. Da der ikke kommer en nyere offentlig ejendomsvurdering, vil det betyde, at hvis en forening vælger den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip, vil værdien være låst fast på et 2012-niveau. Dermed vil de foreninger, der i dag anvender den seneste offentlige vurdering, kunne fortsætte med dette fremover, og dermed vil de ikke være nødsaget til at overgå til at anvende valuarvurdering.

#### *Analyse*

Da ejendomsværdien efter dette værdiansættelsesprincip fastsættes til den nominelle værdi af 2012-vurderingen, vil andelsværdierne fortsat blive udhulet af inflationen, hvorfor modellen må formodes at føre til en øget interesse i at overgå til valuarvurdering i forhold til i dag.

Af kapitel 3 fremgår det, at 26 pct. af andelsboligerne i dag benytter en fastfrosset offentlig vurdering. Det vurderes, at en del foreninger har valgt fortsat at anvende denne vurdering, da der har været en forventning om, at der inden for en kortere årrække ville komme nye offentlige vurderinger. Afskaffelsen af den offentlige vurdering vil således kunne få flere til overgå til valuarvurdering, selvom 2012-vurderingen fastholdes som værdiansættelsesprincip – særligt, hvis den fastholdes nominelt.

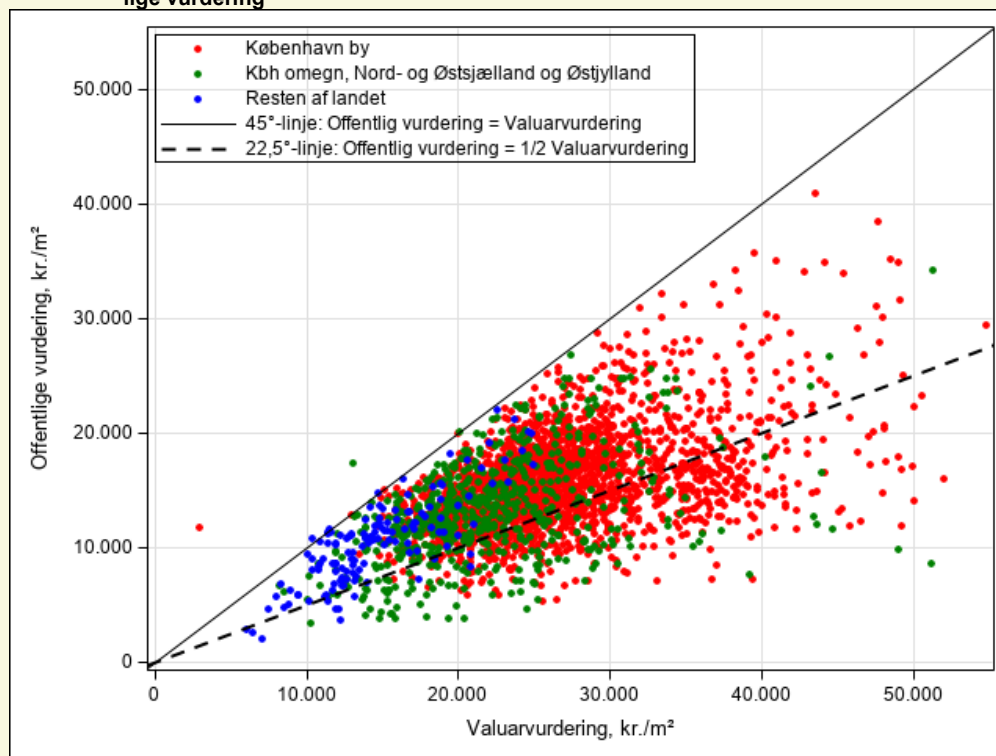
For at få et indtryk af, hvor meget den offentlige 2012-vurdering ligger under en opdateret valuarvurdering, er der i det følgende taget udgangspunkt i de indberettede nøgleoplysningsskemaer til andelsboliginform.dk, hvor foreningen benytter en valuarvurdering. Foreningens valuarvurdering er derefter sammenlignet med foreningens offentlige vurdering fra 2012. Ligesom i kapitel 3 er datamaterialet baseret på nøgleoplysningsskemaer hørende til en regnskabsperiode som slutter i 2019 eller 2020. Materialet dækker ca. 2.900 andelsboligforeninger.

Da forudsætningen for analysens datamateriale er, at foreningen har en valuarvurdering, vil særligt landsdelen København by være markant overrepræsenteret. Der vil desuden være en skævhed forbundet med metoden, da foreninger med en lav offentlig vurdering har et større incitament til at betale for en valuarvurdering. Resultaterne skal derfor tolkes med dette forbehold.

I figur 4.1 er de ca. 2.900 andelsboligforeningernes faktiske valuarvurderinger plottet op mod deres offentlige vurdering (som bekendt typisk er fra 2012). Der er desuden indlagt en 45°-linje, der indikerer, hvornår valuarvurderingen for en given ejendom er lig den offentlige vurdering. Alle de foreninger, som ligger under 45°-linjen, har en valuarvurdering, som er højere end deres offentlige vurdering. Figuren viser, at det er tilfældet for stort set samtlige foreninger, bortset fra nogle enkelte undtagelser (0,3 pct. af foreningerne i datamaterialet).

Figuren viser desuden, at de højeste vurderinger findes i København by (de røde prikker), hvor langt de fleste andelsboligforeninger er beliggende, og hvor valuarvurderinger er mest udbredt. De laveste vurderinger findes i kategorien "resten af landet" (de blå prikker), som omfatter landsdelene Vest- og Sydsjælland, Bornholm, Fyn, Sydjylland, Vestjylland og Nordjylland.

Endelig viser figuren, at der er en meget stor spredning i, hvor langt 2012-vurderingen ligger fra den opdaterede valuarvurdering. Det er meget almindeligt, at den offentlige vurdering fra 2012 udgør under halvdelen af valuarvurderingen (prikker under 22,5°-linjen). Omkring hver fjerde af andelsboligforeningerne har en offentlig vurdering, som udgør under halvdelen af deres valuarvurdering.

**Figur 4.1** Andelsboligforeninger med en valuarvurdering sammenlignet med foreningens offentlige vurdering

Anm.: I figuren er frasorteret enkelte andelsboligforeninger, som har en valuarvurdering, som ligger over 60.000 kr. pr. m<sup>2</sup>

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk samt udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister)

I tabel 4.1 er den gennemsnitlige offentlige vurdering fra 2012 sammenlignet med den gennemsnitlige valuarvurdering fordelt efter landsdele. Det bemærkes, at på Bornholm og i Vestjylland er der ingen, eller kun et meget lille antal nøgleoplysningsskemaer for foreninger, som benytter en valuarvurdering.

I gennemsnit ligger en valuarvurdering på 23.800 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens de offentlige vurderinger for de samme ejendomme i gennemsnit ligger på 14.400 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. tabel 4.1. Dermed udgør den offentlige vurdering i gennemsnit 60 pct. af de samme ejendommers valuarvurdering.



**Tabel 4.1 Valuarvurderinger for konkrete ejendomme sammenlignet med de offentlige vurderinger for samme ejendomme**

	Forenin-	Valuar-	Offentlig	Offentlig vurdering i pct. af		
	ger	Vurdering	vurdering	Valuarvurdering		
-- Antal --	-----	Gennemsnit, kr./m <sup>2</sup>	-----	Gns.	10 pct.	90 pct.
					Fraktil	fraktil
København by	2.142	24.900	15.000	60	43	80
Københavns om-						
egn	269	22.600	13.300	59	34	84
Nordsjælland	91	20.100	11.300	56	39	76
Østsjælland	87	18.600	9.900	53	26	75
Vest- og Sydsjæl-						
land	28	13.000	9.900	76	56	95
Bornholm	0	.	.	.	.	.
Fyn	26	13.200	8.400	64	55	80
Syddjylland	29	11.600	8.400	72	58	98
Østjylland	172	21.000	14.500	69	51	88
Vestjylland	4	15.100	10.500	70	55	86
Nordjylland	49	15.800	11.500	73	48	93
<b>Hele landet</b>	<b>2.897</b>	<b>23.800</b>	<b>14.400</b>	<b>60</b>	<b>42</b>	<b>82</b>

Anm.: Ejendomsværdierne er opgjort som kroner pr. m<sup>2</sup> og er afrundet til nærmeste 100 kroner.  
 Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk samt udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister)

Tabel 4.1 viser desuden, at særligt i landsdelen Østsjælland ligger den offentlige vurdering i gennemsnit forholdsvis langt fra valuarvurderingen. Mens valuarvurderingen i gennemsnit er 18.600 kr. pr. m<sup>2</sup> i Østsjælland, er den offentlige vurdering for samme ejendomme i gennemsnit 9.900 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til, at den offentlige vurdering ligger på 53 pct. af valuarvurderingen.

Omvendt er der mindre forskel på valuarvurderingen og den offentlige vurdering i Vest- og Sydsjælland. Her udgør valuarvurderingen i gennemsnit 13.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens den offentlige vurdering for disse ejendomme i gennemsnit udgør 9.900 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det vil sige, at den offentlige vurdering i gennemsnit udgør 76 pct. af valuarvurderingen.

Forskellen på tværs af landsdele kan formentlig forklares ved forskelle i prisudviklingen for udlejningsejendomme i de forskellige landsdele.

I landsdelen København by ligger den offentlige vurdering i gennemsnit på 60 pct. af valuarvurderingen, varierende fra 43 pct. (10 pct. fraktilen) til 80 pct. (90 pct. fraktilen).

#### *Vurdering, herunder fordele og ulemper*

Udvalget vurderer, at modellen er relativ enkel at forstå og administrere samtidig med, at det er forholdsvis gennemsnigt hvordan maksimalprisen fremkommer. Samtidig rykkes der ikke på balancen mellem de forskellige boligformer. Udvalget vurderer imidlertid ikke, at modellen lever op det opdrag, som udvalget har fået i kommissoriet om at

”... opstille og vurdere forskellige løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering”. Model 1 vil således blot videreføre de gældende regler, således at den offentlige vurdering fra 2012 gøres til et permanent alternativ.

De andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, vil have mulighed for fremover at anvende den offentlige vurdering fra 2012, og dermed undgå den årlige merudgift for en valuarvurdering. De vil endvidere have mulighed for at anvende en fastholdt offentlig vurdering i medfør af § 5, stk. 3, hvis kriterierne i bestemmelsen er opfyldt.

Da modellen ikke indebærer en værdiudvikling, vurderes det imidlertid, at langt den største del af de foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, på sigt vil ende med at overgå til valuarvurdering.

### 4.2.3 Model 2 – 2012-vurdering nettoprisindekseret

#### *Beskrivelse*

Denne model svarer til model 1, dog således at værdien af den offentlige 2012-vurdering reguleres med Danmarks Statistiks *nettoprisindeks*.

Nettoprisindekset viser prisudviklingen for de varer og tjenester, der indgår i de private husholdningers forbrug på dansk område, idet priserne er fratrukket indirekte skatter og tillagt evt. tilskud. Ofte reguleres med nettoprisindekset, hvis der er et ønske om at undgå, at beløb, satser eller lignende, der indekseres, ikke udhules af inflationen.

Man kunne også vælge at regulere med Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks. Den eneste forskel på nettoprisindekset og forbrugerprisindekset er, at der i forbrugerprisindekset *ikke* er korrigeret for afgifter og tilskud. Umiddelbart har det ikke den store betydning, om der anvendes nettoprisindekset eller forbrugerprisindekset.

#### *Analyse*

Model 1, hvor foreningerne fortsat kan benytte den offentlige fastlåste vurdering fra 2012, vil betyde, at vurderingen fortsat vil blive udhulet af inflationen. Nettoprisindekseringen sikrer, at hvis en andelsboligforening vælger den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, vil det ikke længere være tilfældet. Sammenlignet med en valuarvurdering må det desuden forventes, at nettoprisindekseringen vil give en mere stabil udvikling i ejendomsværdien med færre fluktuationer på grund af konjunkturudsving.

Siden 2012 har inflationen (forbrugerpriserne) i Danmark været meget beskeden. Det kan også ses af nettoprisindekset, som fra 2012 til 2020 blot er steget med 6,2 pct. Det svarer til en gennemsnitlige årlig stigning på 0,8 pct. mod 2,2 pct. for perioden 2001-2011. I den samlede periode 2001-2020 er nettopriserne årligt i gennemsnit steget med 1,6 pct.

Som det fremgår af kapitel 3 (figur 3.5) har der gennem tiden været betydelige udsving i boligpriserne. Men samlet set er boligpriserne i perioden 1973-2020 steget væsentlig mere end de almindelige priser i samfundet. Det må forventes, at også i fremtiden vil den årlige stigning i forbrugerpriserne i gennemsnit ligge under den årlige stigning i ejerboligpriserne. F.eks. forventes det i Finansministeriets langsigtede fremskrivninger af Dansk Økonomi (perioden 2025-2090), at den årlige stigning i forbrugerpriserne vil udgøre 1,7-1,9 pct., mens ejerboligpriserne forventes årligt at stige med 2,1-2,8 pct.<sup>10</sup>

For f.eks. at beregne den indekserede offentlige vurdering for 2020, skal der til den offentlige vurdering for 2012 lægges 6,2 pct. Dermed reguleres der med samme faktor uanset hvor i landet foreningen er beliggende.

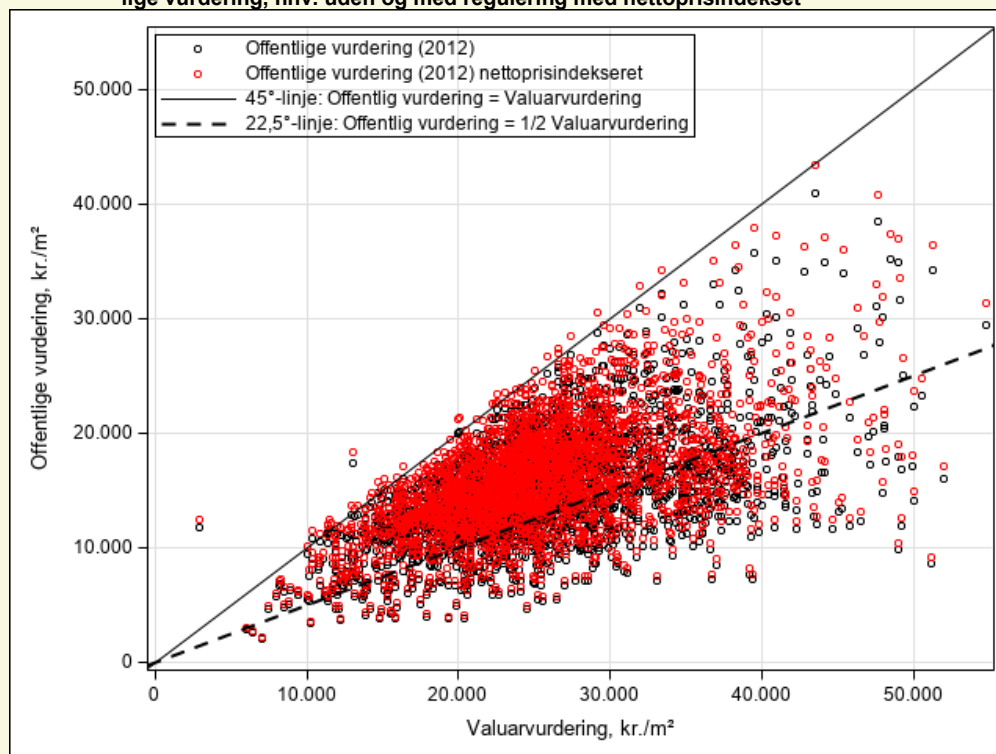
I figur 4.2 er de ca. 2.900 andelsboligforeningernes faktiske valuarvurderinger plottet op mod henholdsvis deres offentlige vurdering fra 2012 (sorte cirkler) og deres nettoprisindekserede offentlige vurdering (frem til 2020) (røde cirkler). Det ses, at alle de offentlige vurderinger øges med 6,2 pct. Det betyder, at den offentlige vurdering i 2020 i gennemsnit udgør 64 pct. af de tilsvarende valuarvurderinger (sammenlignet 60 pct. uden regulering), jf. tabel 4.2.

Reguleringen indebærer desuden, at en større andel af foreningerne får en offentlig vurdering, som ligger over deres valuarvurdering (1,3 pct. i stedet for 0,3 pct. af foreningerne).

---

<sup>10</sup> Finansministeriet (aug. 2021): ”Opdateret 2025-forløb: Grundlag for udgiftslofter 2025”

**Figur 4.2** Andelsboligforeninger med en valuarvurdering sammenlignet med foreningens offentlige vurdering, hhv. uden og med regulering med nettoprisindekset



Anm.: I figuren er frasorteret enkelte andelsboligforeninger, som har en valuarvurdering, som ligger over 60.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den offentlige vurdering er reguleret med nettoprisindekset frem til 2020.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk, udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister) samt Danmarks Statistiks nettoprisindeks (PRIS115)

**Tabel 4.2** Valuarvurderinger for konkrete ejendomme sammenlignet med de offentlige vurderinger (reguleret med nettoprisindekset) for samme ejendomme

	Offentlig vurdering i pct. af valuarvurdering	Offentlig vurdering (indekseret) i pct. af valuarvurdering		
	Gns.	Gns.	10 pct. fraktil	90 pct. Fraktil
København by	60	64	46	85
Københavns omegn	59	62	36	90
Nordsjælland	56	60	42	80
Bornholm	.	.	.	.
Østsjælland	53	57	28	80
Vest- og Sydsjælland	76	81	59	101
Fyn	64	68	58	85
Syddjylland	72	77	61	104
Østjylland	69	73	54	94
Vestjylland	70	74	58	92
Nordjylland	73	77	50	99
<b>Hele landet</b>	<b>60</b>	<b>64</b>	<b>44</b>	<b>87</b>

Anm. Den offentlige vurdering er reguleret med nettoprisindekset frem til 2020.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk, udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister) samt Danmarks Statistiks nettoprisindeks (PRIS115)

*Vurdering, herunder fordele og ulemper*

Det må forventes, at model 2, hvor der indekseres med nettopriserne, vil betyde mindre stigninger i ejendomsværdierne end en model, hvor der indekseres med f.eks. ejerboligpriser. Til gengæld vil modellen give anledning til mindre volatilitet i ejendomsværdien end ved en indeksering med ejerboligpriser. På den baggrund kan man betragte modellen som en konservativ model. Hvis der sker et generelt prisfald på boligmarkedet vil den nettoprisindekserede ejendomsværdi imidlertid ikke "følge med ned". Da indekseringen starter fra 2012 vurderer udvalget, at der er opnået en tilstrækkelig "buffer" til at sikre, at modellen ikke giver anledning til en generel overvurdering af værdien af andelsboligejendommene, selvom boligmarkedet skulle blive ramt af et generelt prisfald.

Udvalget vurderer, at denne model kan være et godt alternativ til den offentlige vurdering fra 2012, idet der introduceres et reelt nyt alternativ, der indebærer en prisudvikling, hvilket forhindrer, at værdiansættelsen udhules af inflationen. Endvidere undgås det, at der bliver mange tilfælde, hvor den indekserede offentlige vurdering ligger over markedsværdien, med de problemer det medfører, jf. de ulemper nævnt nedenfor vedr. anvendelse af ejerboligprisindekset.

Modellen vil isoleret set formentlig føre til en udfasning af den offentlige vurdering i København og omegn, sådan at langt de fleste foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, vil overgå til valuarvurdering. Dog vil de foreninger, der af mere principielle årsager har valgt at anvende den offentlige vurdering, kunne fortsætte med dette uden at andelsværdien udhules af inflationen.

Derimod vurderer udvalget, at modellen vil kunne fungere i de geografiske områder, hvor der er en begrænset prisudvikling for udlejningsejendomme. Her vil foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, kunne fortsætte med dette og dermed undgå en årlig merudgift til en valuarvurdering.

Det er udvalgets vurdering, at modellen vil være forholdsvis enkel at forstå og administrere samtidig med, at det er forholdsvis gennemsigtigt, hvordan maksimalprisen fremkommer. Det er desuden udvalgets vurdering, at modellen *ikke* vil forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet.

Udvalget har overvejet, om denne model eventuelt kan kombineres med en eller anden form for forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger (jf. afsnit 4.3).

#### 4.2.4 Model 3 – 2012-vurdering ejerboligprisindekseret

##### *Beskrivelse*

Denne model svarer til model 2, dog således at værdien af den offentlige 2012-vurdering indekseres med ejerboligprisindekset i stedet for med nettoprisindekset.

Danmarks Statistik offentliggør ejerboligprisindekset for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder fordelt efter 11 landsdele. Modellen indebærer, at ejendomsværdien for andelsboligforeninger opført som *enfamiliehuse* i en given landsdel indekseres med *ejerboligprisindekset for enfamiliehuse* for den pågældende landsdel. Og at ejendomsværdien for andelsboligforeninger opført som *etageboliger* i en given landsdel indekseres med *ejerboligprisindekset for ejerlejligheder* for den pågældende landsdel.

Det bemærkes, at Danmarks Statistik i dag ikke offentliggør et ejerboligprisindeks for ejerlejligheder på Bornholm, formentlig på grund det relativt tynde datagrundlag.

##### *Analyse*

Sammenlignet med model 2 (den offentlige vurdering indekseret med nettopriser) vil model 3 betyde større udsving i ejendomsværdien som følge af indekseringen med ejerboligpriserne. Som nævnt i afsnit 4.1 har de offentlige vurderinger typisk ligget på et niveau, som har været under en valuarvurdering.

Siden 2012 er boligpriserne steget markant. I perioden 2012-2020 er priserne på enfamiliehuse på landsplan steget med 35,7 pct., varierende fra 14,4 pct. i landsdelen Vestjylland til 67,9 pct. i landsdelen København by. I samme periode er priserne på ejerlejligheder på landsplan steget med 66,6 pct., varierende fra 11,6 pct. i landsdelen Vestjylland til 82,9 pct. i landsdelen København by.

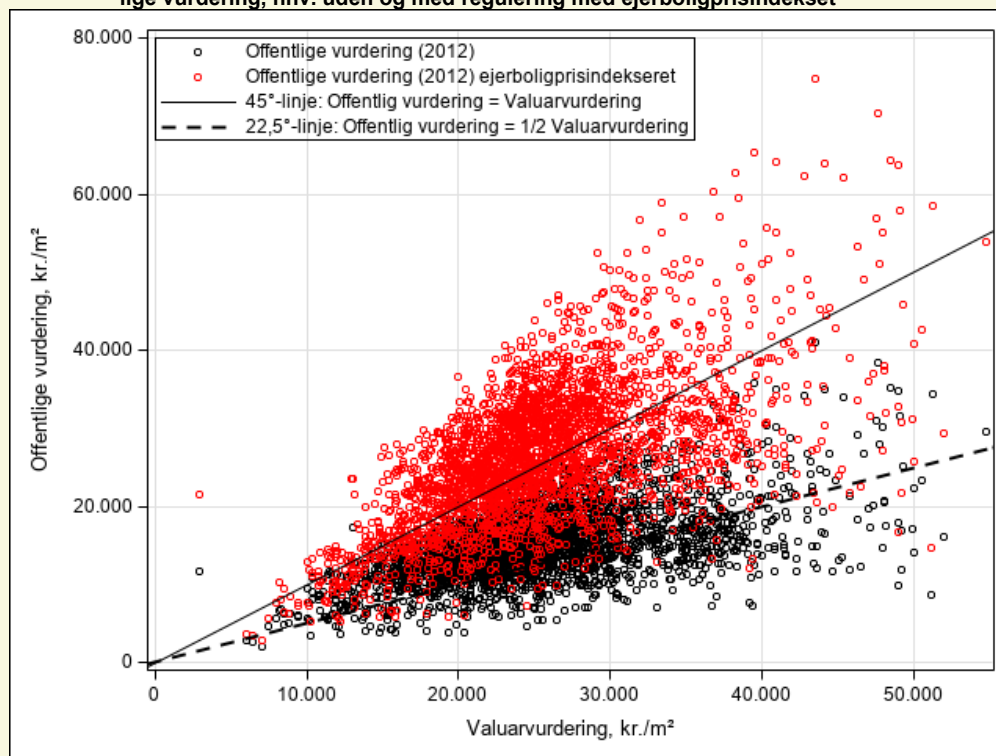
Til sammenligning er nettopriserne i samme periode, jf. ovenfor, steget med 6,2 pct.

I figur 4.3 er de ca. 2.900 andelsboligforeningernes faktiske valuarvurderinger plottet op mod henholdsvis deres offentlige vurdering fra 2012 (sorte cirkler) og deres ejerboligprisindekserede offentlige vurdering (frem til 2020) (røde cirkler). Det ses, at en regulering med ejerboligprisindekset øger niveauet for ejendomsværdierne markant. Desuden ses, at en langt større andel af foreningerne får en offentlig vurdering, som ligger over deres valuarvurdering (57,3 pct. i stedet for 0,3 pct. af foreningerne som det er i dag).

Reguleringen indebærer, at den offentlige ejendomsvurdering for andelsboligejendommene øges med en faktor på mellem 11,6 pct. og 82,9 pct. Det betyder, at den offentlige vurdering i 2020 (ejerboligprisindekseret) i gennemsnit udgør 107 pct. af de tilsvarende valuarvurderinger (sammenlignet 60 pct. uden regulering), varierende fra 72 pct. (10 pct. fraktilen) til 143 pct. (90 pct. fraktilen), jf. tabel 4.3.

Desuden ses, at som følge af metoden er der en forholdsvis stor forskel på, hvor meget den offentlige ejendomsvurdering er reguleret med afhængig af landsdel; Den største stigning i København by og den laveste stigning i Vestjylland. Endelig ses, at der er en forholdsvis stor spredning inden for den enkelte landsdele i forhold til, hvor langt den indekserede offentlige vurdering ligger fra ejendommens valuarvurdering.

**Figur 4.3** Andelsboligforeninger med en valuarvurdering sammenlignet med foreningens offentlige vurdering, hhv. uden og med regulering med ejerboligprisindekset



Anm.: I figuren er frasorteret enkelte andelsboligforeninger, som har en valuarvurdering, som ligger over 60.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den offentlige vurdering er reguleret med nettoprisindekset frem til 2020.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk, udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister) samt Danmarks Statistiks ejerboligprisindeks (EJ66)



**Tabel 4.3** Valuarvurderinger for konkrete ejendomme sammenlignet med de offentlige vurderinger (reguleret med ejerboligprisindekset) for samme ejendomme

	Offentlig vurdering i pct. af valuarvurdering		Offentlig vurdering (indekseret) i pct. af valuarvurdering	
	Gns.	Gns.	10 pct. fraktil	90 pct. Fraktil
København by	60	110	79	146
Københavns omegn	59	100	58	143
Nordsjælland	56	84	61	113
Bornholm	.	.	.	.
Østsjælland	53	81	40	118
Vest- og Sydsjælland	76	101	74	128
Fyn	64	89	78	106
Syddjylland	72	87	71	116
Østjylland	69	92	67	118
Vestjylland	70	79	61	99
Nordjylland	73	95	68	120
<b>Hele landet</b>	<b>60</b>	<b>107</b>	<b>72</b>	<b>143</b>

Anm. Den offentlige vurdering er reguleret med ejerboligprisindekset frem til 2020.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database, udtræk fra andelsboliginform.dk, udtræk fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister) samt Danmarks Statistiks ejerboligprisindeks (EJ66)

#### Vurdering, herunder fordele og ulemper

Det er udvalgets vurdering, at modellen vil være forholdsvis enkel at forstå og administrere samtidig med, at det er forholdsvist gennemsigtigt, hvordan maksimalprisen fremkommer.

Formålet med maksimalprisbestemmelsen i andelsboligloven er blandt andet at sikre, at forskelle i reguleringen af de forskellige boligformer ikke kan kapitaliseres af ejerne ved at ændre boligform. Det er udvalgets vurdering, at modellen i forholdsvis mange tilfælde vil kunne føre til en overvurdering af andelsboligernes værdiansættelse, jf. figur 4.3. Det vil kunne forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet. Der vil således kunne opstå et betydeligt incitament for lejere i de regulerede boligudlejnings-ejendomme til at overtage deres ejendom på andelsbasis via f.eks. tilbudspligten. Det skyldes, at lejerne samlet set efterfølgende vil kunne sælge deres andele til en pris som overstiger værdien af ejendommen som udlejningsejendom.

Der er i dag ikke en direkte sammenhæng mellem prisen på andelsboligejendomme og prisen på ejerboliger. Prisen på andelsboligejendomme er derimod tæt knyttet til markedet for udlejningsejendomme. Udvalget vurderer ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at bryde denne sammenhæng ved at indekserer den offentlige 2012-vurdering med ejerboligindekset.

### 4.2.5 Værdien af forbedringer og gæld

Fælles for de 3 modeller er, at værdien af forbedringer udført på ejendomme efter 2012-vurderingen vil kunne lægges til 2012-vurderingen prisindekseret.

I forhold til foreningens gæld i relation til opgørelse af foreningens formue, forventes det med alle tre modeller, at andelsboligforeninger skal fratække foreningens prioritetsgæld opgjort til kursværdien på samme måde, som det pt. er gældende for andelsboligforeninger, der anvender offentlig vurdering som værdiansættelse. For realkreditlån er det til kursværdien af obligationsrestgælden, og for indeksslån er det kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

## 4.3 Mulige løsningsmodeller med forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode

### 4.3.1 Indledning

Udvalget har – ud over de i afsnit 4.2 beskrevne modeller baseret på fortsat anvendelse af 2012-vurderingen underlagt forskellige former for indeksering – overvejet en række modeller for forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode.

I modsætning til modellerne om fortsat anvendelse af 2012-vurdering underlagt en form for indeksering, tager modellerne om forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode udgangspunkt i en valuarvurdering af andelsboligforeningens konkrete ejendom. Kendetegnende for modellerne er, at en indhentet valuarvurdering kan anvendes i en længere periode end de gældende 18 måneder. Herved reduceres de udgifter, som andelsboligforeninger, der hidtil har anvendt den offentlige vurdering, vil få ved at skulle overgå til valuarvurdering, som følge af afskaffelsen af den offentlige vurdering.

Forlængelsen af gyldighedsperioden bevirker omvendt en risiko for, at værdien af valuarvurderingen fraviger den reelle bagvedliggende markedsværdi af andelsboligforeningens ejendom.

De opstillede modeller forsøger at imødegå dette og samtidig balancere hensynet til at minimere andelsboligforeningers udgifter og sikre mest retvisende værdiansættelse.

Udvalget har overvejet følgende mulige modeller for forlængelse af gyldighedsperioden:

- *Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til f.eks. 30 måneder, 5 år eller 10 år (model 4)*
- *Gyldighed indtil fald i markedet (model 5)*
- *Gyldighed indtil salg af andel (model 6)*

Udvalget har opstillet og vurderet disse modeller i henholdsvis afsnit 4.3.2 (model 4), afsnit 4.3.3 (model 5) og i afsnit 4.3.4 (model 6).

Endelig har udvalget overvejet muligheden for *anvendelse af kontrolvurdering*. Denne model indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering fastholdes på de nuværende 18 måneder, men suppleres med en regel om, at en valuarvurdering kan udføres som en kontrolvurdering, såfremt der ikke er sket ændringer i forudsætningerne for vurderingen siden den sidst udarbejdede valuarvurdering. Udvalget finder dog ikke anledning til at foreslå en sådan model.

Hertil bemærker udvalget, at efter de gældende regler skal en valuarvurdering til brug for værdiansættelse efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, udarbejdes i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. Det indebærer, at ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast, og at værdiansættelsen som udgangspunkt skal baseres på en DCF-beregning (Discounted Cash Flow), der er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, som tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. I den forbindelse skal valuaren udarbejde et driftsbudget for ejendommen, som skal indeholde alle de indtægter, der skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen.

Modellen indebærer imidlertid, at der ikke kræves udarbejdet en ny, fuld vurdering efter branchenormen hvert år. Derimod vil der kunne udarbejdes en årlig kontrolvurdering, som begrænser sig til en vurdering af, om der er sket ændringer i forudsætningerne for den senest indhentede fulde vurdering. Kun hvis der er sket ændringer i forudsætningerne, vil der skulle udarbejdes en ny, fuld vurdering efter branchenormen. Der vil skulle opstilles en tjekliste for gennemgang og kontrol af, om der foreligger ændrede forudsætninger.

I modsætning til model 4 (forlængelse af valuarvurderingens gyldighed til f.eks. 2½ år) indebærer denne model en friere mulighed for at forlænge gyldigheden af en valuarvurdering. Gyldighedsperioden for en valuarvurdering forlænges ikke, men der gives mulighed for en lettere fornyelse af valuarvurderingen.

Modellen vil sikre, at der årligt foretages en konkret vurdering af ejendommen til brug for prisfastsættelsen efter andelsboliglovens maksimalprisregler. Der kan ikke siges noget om prisniveau for udarbejdelse af en kontrolvurdering, men der må efter udvalgets opfattelse alt andet lige være en formodning for, at en sådan kontrolvurdering vil være billigere end en ny, fuldstændig vurdering efter branchenormens regler.

Udvalget bemærker, at modellen særlig i geografiske områder med få salg og begrænset prisudvikling vil kunne imødegå den forventede merudgift for de andelsboligforeninger, der fremover vil være nødt til at overgå til valuarvurdering som følge af afskaffelsen af den offentlige vurdering.

Selvom en sådan model kan have en række fordele, er det udvalgets opfattelse, at en formaliseret mulighed for anvendelse af kontrolvurdering frem for en fuldstændig valuarvurdering rejser en række principielle forbehold i forhold til, hvem der skal vurdere, om der konkret er belæg for alene at anvende en kontrolvurdering. Endvidere bemærker udvalget, at der allerede i den gældende branchenorm for valuarvurdering er en vis plads til under visse forudsætninger at foretage en mere enkelt vurdering af en andelsboligforenings ejendom.

### 4.3.2 Model 4 – Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til f.eks. 30 måneder, 5 år eller 10 år

#### *Beskrivelse*

Denne model indebærer, at valuarvurderingens nuværende, almindelige gyldighedsperiode på 18 måneder efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, forlænges til f.eks. 30 måneder, 5 år eller 10 år.

Modellen kan overvejes i kombination med en afskaffelse af den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip uden opstilling af alternativer, som beskrevet ovenfor i afsnit 4.2.1. Dette indebærer, at forlængelsen af gyldighedsperioden for valuarvurderingen i realiteten foreslås som eneste alternativ til den offentlige vurdering, således at de foreninger, som i dag benytter den offentlige vurdering, fremover enten vil skulle benytte (en forlænget) valuarvurdering eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip.

Modellen kan endvidere overvejes i kombination med model 2 (2012-vurdering nettoprisindekseret), jf. oven for afsnit 4.2.3, således at de foreninger, som i dag benytter den offentlige vurdering, fremover enten vil skulle benytte (en forlænget) valuarvurdering, den offentlige vurdering (fra 2012) nettoprisindekseret eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip.

#### *Analyse*

Som anført i beskrivelsen oven for i afsnit 4.2.1 om afskaffelse af 2012-vurdering uden opstilling af alternativer indebærer indhentelse af en valuarvurdering en årlig omkostning, som skal deles mellem andelshaverne. I de dele af landet, hvor ejendomspriserne er steget betragteligt kan sådan en udgift givetvis godt forsvares. I de dele af landet hvor prisstigningerne historisk har været beskedne, vil udgifterne til en valuarvurdering kunne føles som en betydeligt årlig merudgift for andelshaverne, som kan være vanskelig at forsvare.

En forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode vil indebære, at den ekstra årlige omkostning, som de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, vil få ved at overgå til at anvende en valuarvurdering, vil blive mindre, da en valuarvurdering efter denne model ikke længere vil skulle fornys hvert år, men i stedet f.eks.

hvert andet år. Forlænges gyldighedsperioden til 30 måneder, så der skal indhentes en ny valuarvurdering hvert 2. år, halveres den årlige udgift for andelsboligforeningen. Forlænges gyldighedsperioden til 5 eller 10 år reduceres den årlige udgift til henholdsvis 20 eller 10 procent af prisen for en valuarvurdering.

Valuarvurderingens gyldighedsperiode er et udtryk for, at valuarvurderingen skal være gyldig og retvisende 1 år efter vedtagelse af andelsværdien på generalforsamlingen. Det fremgår af forarbejderne til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, om valuarvurdering, at *”tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.”*

En forlængelse af gyldighedsperioden vil betyde, at en valuarvurdering fortsat vil leve op til den formelle del af begrundelsen og sikre, at valuarvurderingen er gyldig indtil der senere efter f.eks. 2, 5 eller 10 år på en generalforsamling fastsættes en ny andelsværdi på baggrund af en ny, indhentet valuarvurdering.

Derimod vil en forlængelse af gyldighedsperioden indebære en risiko for, at en valuarvurdering over tid ikke vil være udtryk for den reelle værdi af ejendommen i hele gyldighedsperioden. Jo mere gyldighedsperioden forlænges, jo større er risikoen for afvigelse fra den reelle markedsværdi af andelsboligforeningens ejendom. Valuarvurderingen vil i givet fald i højere grad skulle opfattes som et udtryk for markedsværdien på tidspunktet for vurderingen – og ikke som et løbende opdateret udtryk for markedsværdien. Dette vil særligt have betydning i perioder med faldende priser for udlejningsejendomme.

Handler med andelsboliger, hvor en faldende markedspris for udlejningsejendomme ikke er slået igennem på andelsværdien, som følge af den forlængede gyldighedsperiode, vil kunne vanskeliggøre en realisering af en andelsværdi (handel til maksimalprisen), der er vedtaget på en generalforsamling for op til f.eks. 2, 5 eller 10 år siden.

I overvejelserne om forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til brug for fastsættelse af andelsværdien har udvalget været opmærksom på sammenhængen med de regler og retningslinjer, der er for værdiansættelse af ejendomme ved andelsboligforeningernes årlige regnskabsaflæggelse.

Af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, fremgår følgende:

*”Værdiansættes ejendommen til dagsværdi, skal dagsværdien vurderes ved udløbet af hvert regnskabsår. Hvis foreningen anvender en aktuel valuarvurdering som grund-*

*lag for opgørelse af andelsværdien, skal valuarvurderingen også anvendes til at værdiansætte ejendommens dagsværdi i balancen. Der er dog ikke krav om at anvende en valuarvurdering til brug for årsregnskabet alene, da dagsværdien også kan fastlægges ved anvendelse af værdiansættelsesmodeller eller på baggrund af sammenlignelige handler. Dagsværdien skal i alle tilfælde være både pålidelig og velunderbygget.*

*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.*

*En dagsværdi kan fastholdes fra året før i årsregnskabets balance, hvis der ikke er sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Dette kan fx underbygges med et notat fra valuaren. En dagsværdi fra året før kan dog ikke ukritisk lægges til grund for det indeværende regnskabsår.*

*Bemærk at anvendelse af værdiansættelsesmodeller, sammenlignelige handler og vurdering af væsentlige parametre i en tidligere vurdering ofte vil være komplekst. Udover tilstrækkelig kompetence skal foreningen tillige have adgang til relevant data. Det er foreningens bestyrelse, der har ansvaret for at dokumentere værdiansættelsen af ejendommen, herunder ansvaret for at dokumentere de anvendte metoder, data og vurderinger. Det gælder i særdeleshed, hvis foreningen selv opgør dagsværdien af ejendommen."<sup>11</sup>*

Hvis foreningerne alligevel skal indhente en valuarvurdering hvert år til brug for regnskabsaflæggelsen eller på anden måde kun kan værdiansætte ejendommen ved brug af komplicerede metoder, vil det ikke give mening at forlænge gyldigheden af valuarvurderingen til brug for fastsættelse af andelsværdien. Der synes derfor at være en øvre grænse for, hvor meget man bør forlænge gyldighedsperioden.

I forhold til overvejelserne om forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger bemærkes, at behovet for en sådan forlængelse særligt er relevant i forhold til de andelsboligforeninger, der er beliggende i geografiske områder med en begrænset prisudvikling, og for andelsboligforeninger med få salg.

Det kan derfor overvejes at arbejde med en differentieret model, således at den nuværende gyldighedsperiode på 18 måneder fastholdes i geografiske områder med forventet betragtelig prisudvikling, mens gyldighedsperioden for valuarvurderinger forlænges i geografiske områder med en begrænset prisudvikling.

Dette vil kunne imødegå det forhold, at en overgang til valuarvurdering, som følge af afskaffelse af den offentlige vurdering, for foreninger i områder med begrænset prisudvikling primært vil føre til en ekstra årlig udgift til at indhente en valuarvurdering. Samtidig

---

<sup>11</sup> Jf. Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger af december 2021, Erhvervsstyrelsen.

vil det mindske den ovenfor anførte risiko for afvigelse fra den reelle markedsværdi af andelsboligforeningens ejendom, da den forlængede gyldighed alene indføres i områder med begrænset prisudvikling.

#### *Vurdering, herunder fordele og ulemper*

Den endelige udformning af modellen skal balancere hensynet til på den ene side at begrænse andelsboligforeningers merudgifter (en lang gyldighedsperiode) med en retvisende værdiansættelse (en kort gyldighedsperiode) og dermed en mere gennemsnitlig fastsættelse af maksimalpriser. Det vil være en relativ enkelt ændring i forhold til de nuværende regler, og udvalget vurderer ikke, at modellen ville rykke på balancen mellem de forskellige boligformer.

Udvalget bemærker, at en generel forlængelse af gyldighedsperioden i perioder med prisfald i markedet for udlejningsejendomme vil indebære en række problemstillinger i relation til den bagvedliggende værdi af andelsboligforeningernes ejendomme. Dette afviger ikke fra situationen i henhold til de gældende regler fra 2020 om fastholdelse af valuarvurderinger.

Herudover er der som nævnt en sammenhæng mellem overvejelser om forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, og Erhvervsministeriets regler og retningslinjer for andelsboligforeningers regnskabsaflægelse. Udvalget anbefaler, at Indenrigs- og Boligministeriet i samarbejde med Erhvervsstyrelsen afklarer de afledte konsekvenser i forhold til årsregnskabsloven som følge af en eventuel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger efter andelsboligloven.

Endvidere bemærker udvalget, at en generel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger vil kunne give udfordringer i forhold til forbrugerbeskyttelse, herunder i relation til forbrugers muligheder for at vurdere en andelsboligs aktuelle værdi i markedet, hvilket bør adresseres ved tydelig vejledning. Udvalget anbefaler, at forbrugeres interesser inddrages, hvis denne model ønskes lagt til grund for et nyt værdiansættelsesprincip.

Udvalget bemærker endelig, at en lang forlængelse af gyldighedsperioden, f.eks. til 5 eller 10 år, vil kunne give en udfordring i forhold til at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet, der var hensigten med regelændringen fra 2018, hvor Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for valuarvurderinger blev opløftet til bekendtgørelsesniveau.

På den baggrund vurderer udvalget, at hvis valuarvurderingens gyldighed forlænges, bør det maksimalt være med 1-2 år, svarende til en ny gyldighed på 2½ år eller 3½ år.

Dette er under forudsætning af, at der ikke indføres særlige mekanismer, der giver mulighed for en mere variabel eller fleksibel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger (f.eks. gyldighed indtil fald i markedet eller lignende).

Da model 4 isoleret set (altså i kombination med en afskaffelse af 2012-vurdering uden opstilling af alternativer) vil indebære, at valuarvurderingen samt en fastholdt offentlig vurdering efter § 5, stk. 3, bliver eneste alternativer til anskaffelsesprisen, vil de foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, formentlig på sigt overgå til valuarvurdering.

Det er udvalgets vurdering, at model 4 – med en forlængelse af valuarvurderingers gyldighed til 2½ år eller 3½ år – vil være et brugbart alternativ til den offentlige vurdering. Særligt for de mindre foreninger, som er beliggende i de større byer, og som står til at miste muligheden for at bruge den offentlige vurdering.

Foreninger beliggende uden for de større byer, som i dag benytter den offentlige vurdering, vil ligeledes blive pålagt ekstra udgifter til indhentelse af en valuarvurdering. Den forlængede gyldighedsperiode, som betyder, at merudgiften skal fordeles på to eller tre år, vil begrænse merudgiften. I mange tilfælde vil en ny vurdering i disse foreninger ikke føre til forøget andelsværdi.

Udvalget har overvejet, om model 4 eventuelt kan kombineres med model 2, så valuarvurderingen ikke vil være det eneste alternative værdiansættelsesprincip til anskaffelsesprisen.

Som anført oven for, er der en række udfordringer med en generel (fast) forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger. Udvalget har derfor i forlængelse af sine overvejelser om model 4 overvejet en række alternative modeller, som giver mulighed for en mere variabel eller fleksibel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger.

Der redegøres nærmere for disse umiddelbart neden for i afsnit 4.3.3 og 4.3.4.

### 4.3.3 Model 5 – Gyldighed indtil fald i markedet

#### *Beskrivelse*

Denne model indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering fastholdes på de nuværende 18 måneder, men suppleres med en regel, der giver mulighed for at en valuarvurdering kan fastholdes så længe der i et afgrænset geografisk område ikke kan konstateres et *væsentligt* fald i markedsprisen for udlejningsejendomme.

Man kan eventuelt vælge at maksimere gyldighedsperioden til f.eks. 5 eller 10 år.

Desuden har udvalget overvejet, om den forlængede gyldighed indtil fald i markedsprisen for udlejningsejendomme skal betinges af, at foreningen har fastsat en buffer af en vis størrelse i foreningen. Det ville i så fald betyde, at hvis foreningen ved fastsættelse af andelsværdien vælger at indregne ejendommen til en værdi væsentligt under valuarvurderingen, således at der afsættes en større buffer, kan gyldighedsperioden forlænges, således at valuarvurderingen er gyldig indtil der kan konstateres et fald i markedet.



### *Analyse*

Denne model indebærer, at der som udgangspunkt skal indhentes en valuarvurdering hvert år. Dette suppleres dog med en regel, der giver mulighed for at fastholde en valuarvurdering, så længe der i et afgrænset geografisk område ikke konstateres et *væsentligt* fald i priserne på markedet for udlejningsejendomme. En sådan regel vil kunne udformes som en bemyndigelse, der giver ministeren mulighed for ved udstedelse af en bekendtgørelse af forlænge gyldighedsperioden, så valuarvurderingen kan genbruges år for år, indtil der konstateres et væsentligt prisfald i området.

I modsætning til model 4 indebærer denne model en variabel forlængelse af gyldighedsperioden.

Modellen indebærer, at det enten ved lov på forhånd fastsættes, hvor stort et procentmæssigt fald, der udgør et væsentligt fald i priserne eller at en myndighed pålægges at afgøre, hvornår der objektivt set kan konstateres et *væsentligt* fald i priserne på markedet for udlejningsejendomme i det enkelte geografiske område. Sidstnævnte vil formodentlig være en ganske tung administrativ proces for myndigheden i form af markeds- overvågning af prisudviklingen samt løbende justeringer af regelgrundlaget, herunder i forhold til geografisk afgrænsning. Generelt vil det for begge løsninger kunne indebære en række vanskelige politiske afgrænsninger i forhold til fastlæggelse af niveauet for, hvornår et prisfald er *væsentligt*.

Udvalget lægger vægt på, at reglerne udformes således, at der ikke opstår tvivl om, hvor vidt der efter en andelsbolighandel er tale om en overprissag.

Da modellen alene giver mulighed for fastholdelse i perioder med stigende priser indebærer modellen ikke samme problemstillinger i forhold med bagvedliggende prisudviklingen for andelsboligforeningernes ejendomme, som følger af de nye regler fra 2020 om fastholdelse af valuarvurderinger.

Denne model indebærer dog stadig – som model 4 – behov for afklaring af de afledte konsekvenser i forhold til årsregnskabsloven som følge af en eventuel forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger efter andelsboligloven.

Endelig kan modellen føre til, at når den pågældende myndighed melder ud, at der nu er konstateret et væsentligt prisfald, vil der være så stor efterspørgsel efter en valuarvurdering, at den ikke umiddelbart kan imødekommes. Det vil kunne gøre handelen med andelsboliger mindre fleksibel og dermed mere omkostningstung.

### *Vurdering, herunder fordele og ulemper*

Det er udvalgets vurdering, at en sådan model i teorien vil kunne fungere. Hvis der ønskes en forholdsvis lang forlængelse af valuarvurderingernes gyldighed til f.eks. 5 eller 10 år, kan man overveje denne model. Det bør dog overvejes, om der skal indføres et krav om en buffer af en vis størrelse i foreningen, således at der er større sandsynlighed for, at det er de robuste foreninger, som får adgang til en forlænget valuarvurdering.

Udvalget peger imidlertid, jf. ovenfor, på en række risici ved modellen, herunder hvordan man i praksis objektivt afgør, hvornår faldet i priserne på markedet for private udlejningsejendomme har været væsentligt, så foreningerne bliver forpligtet til at indhente en ny valuarvurdering.

Udvalget vurderer, at på det foreliggende grundlag synes risiciene ved modellen så store, at udvalget *ikke* kan pege på modellen.

### 4.3.4 Model 6 – Gyldighed indtil salg af andel

#### *Beskrivelse*

Denne model indebærer, at gyldighedsperioden for en valuarvurdering fastholdes på de nuværende 18 måneder dog således, at valuarvurderingen bevarer sin gyldighed ud over de 18 måneder, såfremt der ikke er salg af en andel i foreningen. Dette betyder, at der kun skal indhentes en valuarvurdering efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, såfremt der er et forestående salg af en andel i foreningen.

#### *Analyse*

Andelsboliglovens regler om værdiansættelsesprincipper, herunder om valuarvurdering, er en del af andelsboliglovens maksimalprisregel, som har til formål at sætte et loft over prisen ved salg af en andelsbolig.

I andelsboligforeninger med få og sjældne salg er der i praksis ikke brug for at indhente en valuarvurdering efter andelsboligloven med henblik på fastsættelse af en maksimalpris for et eventuelt salg. I disse tilfælde vil det være tilstrækkeligt at værdiansætte ejendommen i foreningens årsregnskab efter reglerne herom i årsregnskabsloven, hvilket allerede sker i dag. Modellen kan derfor ses som en forenkling for sådanne foreninger, idet der i dag er to regelsæt – et i årsregnskabsloven og et i andelsboligloven – som i princippet er uafhængige af hinanden.

I modsætning til model 4, hvor der foreslås en forlængelse af gyldighedsperioden med en fast varighed til f.eks. 2½ eller 3½ år for at minimere udgifterne til valuarvurderinger for de foreninger, der står overfor at miste muligheden for at bruge den offentlige vurdering, er model 6 en variabel model, hvor en valuarvurdering kun skal indhentes forud for et forestående salg af en andel.

I princippet svarer model 6 til en tidsbegrænset gyldighedsperiode, som dog er maksimeret frem til tidspunktet for et forestående salg af en andel i foreningen.

Med modellen sikres det, at der altid foreligger en konkret valuarvurdering baseret på en fuldstændig og konkret vurdering af ejendommen til brug for prisfastsættelse af andelsboligen ved et salg. Samtidig vil modellen i praksis betyde, at der efter andelsboligloven kun skal udarbejdes en valuarvurdering, hvis der er brug for denne til prisfastsættelse på grund af et salg. Dette vil minimere udgiften til en valuarvurdering for mindre

foreninger med få salg. Det må antages, at dette i særlig grad vil kunne mindske udgifterne til valuarvurderinger for mange foreninger i provinsen, som rammes af afskaffelsen af den offentlige vurdering.

Omvendt risikerer modellen at føre til en forsinkelse af salg af andelsboliger, idet andelsboligforeningen først skal have indhentet en valuarvurdering før salget kan gennemføres. Det vil i nogle tilfælde udsætte salget af en andelsbolig i flere måneder (med de omkostninger der er forbundet med det) og bidrage til et mere trægt andelsboligmarked.

Ligesom for model 4 vil der være en problemstilling i forhold sammenhængen med de regler og retningslinjer, der er for værdiansættelse af ejendomme ved andelsboligforeningernes årlige regnskabsaflæggelse. Hvis foreningerne alligevel skal indhente en valuarvurdering hvert år til brug for regnskabsaflæggelsen, giver det ikke mening at indføre en tidsbegrænset gyldighedsperiode af valuarvurderingen (som er maksimeret frem til tidspunktet for et forestående andelsboligsalg) til brug for fastsættelse af andelsværdien.

#### *Vurdering, herunder fordele og ulemper*

Det er udvalgets vurdering, at ulemperne ved model 6 overstiger fordelene. Særligt risikoen for, at modellen i praksis vil forsinke handelen med andelsboliger gør, at udvalget *ikke* kan pege på modellen.

### 4.3.5 Værdien af forbedringer og gæld

Det fremgår af andelsboliglovens § 5, stk. 4, at der til de i stk. 2 anførte og de efter stk. 3 fastholdte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Det følger således af bestemmelsen, at der til værdien af ejendommen opgjort efter hver af de tre værdiansættelsesprincipper i andelsboliglovens § 5, stk. 2, kan tillægges værdien af forbedringer på ejendommen. Dette gælder tillige for valuarvurderinger fastholdt efter andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Anvendes valuarvurdering med forlænget gyldighedsperiode som værdiansættelsesprincip som nævnt i model 4-6, er det hensigten, at værdien af forbedringer udført på ejendommen kan tillægges den fastholdte valuarvurdering. Her skelnes mellem forbedringer og vedligeholdelse, da det alene er værdien af forbedringerne, der kan medregnes.

Ved indførelsen af muligheden for fastfrysning af valuarvurderinger og den offentlige vurdering efter andelsboliglovens § 5, stk. 3, blev der taget stilling til forbedringsarbejder. Det fremgår af lov nr. 819 af 9. juni 2020, at når en andelsboligforening ønsker at lægge værdien af forbedringerne til en fastholdt valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering, må der foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Det fremgår i øvrigt, at omkostningerne ved udførelsen af forbedringsarbejderne ikke uden videre kan lægges til grund. Hvis der vælges en eller flere af de foreslåede forlængelser i

modellerne 4-6, bør det i højere grad overvejes i det kommende lovgivningsmæssige arbejde, hvordan fælles forbedringer skal medtages, da en forlængelse af valuarvurderingerne vil betyde, at der vil være flere fællesforbedringer, som ville skulle medtages i den mellemliggende periode mellem to valuarvurderinger.

I forhold til foreningens gæld i relation til opgørelse af foreningens formue, forventes det med denne model, at andelsboligforeninger skal fratække foreningens prioritetsgæld opgjort til kursværdien på samme måde, som det pt. er gældende for andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering som værdiansættelse. For realkreditlån er det til kursværdien af obligationsrestgælden, og for indeksslån er det kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

## 4.4. Yderligere alternativer

### 4.4.1. Opgøre ejendomsværdien for andelsboligforeninger på baggrund af grundvurderingen

Det har været overvejet, om man kan opgøre ejendomsværdien for andelsboliger på baggrund af grundvurderingen.

Den nye model for grundvurderinger for erhvervsejendomme tager afsæt i ejerboligpriserne, hvor datagrundlaget er tilstrækkeligt solidt. Værdiansættelsen af erhvervsgrunde sker således med afsæt i, at der i stedet kunne være opført ejerboliger på den pågældende grund, dvs. ud fra alternativomkostningen ved ikke at opføre ejerboliger. Beregningen af grundværdien for ejerboliger tager udgangspunkt i den såkaldte grundværdikurve, der angiver forholdet mellem grundværdien og ejendomsværdien for et standardiseret enfamilieshus. På baggrund af den standardiserede ejendomsværdi kan grundværdien pr. kvm boligareal aflæses på grundværdikurven.

Hvis man skulle benytte den omvendte metode med henblik på at opgøre ejendomsværdien for andelsboligforeninger på baggrund af grundvurderingen, skulle værdien ligeledes korrigeres for, i hvilket omfang den faktiske ejendom afviger fra den standardiserede ejendom, f.eks. vedr. byggeår, størrelse mv. Det ville indebære betydelige administrative omkostninger, og ville de facto betyde, at der igen skulle udarbejdes ejendomsvurderinger, hvilket man netop er gået væk fra for så vidt angår erhvervsejendomme herunder også andelsboligforeninger.

Udvalget finder således ikke anledning til at belyse en sådan model nærmere.

**Bilag: Opsummerende skema**

<i><b>Model</b></i>	<i><b>Beskrivelse</b></i>	<i><b>Vurdering</b></i>
Model 1	2012-vurdering uden indeksering	<p>Relativ enkel at forstå og administrere, og det vil være forholdsvis gennemsigtigt, hvordan maksimalprisen fremkommer.</p> <p>Rykker ikke på balancen mellem de forskellige boligformer.</p> <p>Vil blot være en videreførelse af gældende regler.</p>
Model 2	2012-vurdering netto- prisindekseret	<p>Godt alternativ til den offentlige vurdering fra 2012.</p> <p>Vil formentlig føre til en udfasning af den offentlige vurdering i København og omegn.</p> <p>Relativ enkel at forstå og administrere, og det vil være forholdsvis gennemsigtigt, hvordan maksimalprisen fremkommer.</p> <p>Rykker ikke på balancen mellem de forskellige boligformer.</p> <p>Det kan ikke på forhånd vurderes, hvorvidt udgangspunktet er retvisende for den enkelte forening, og hvorvidt indekseringen af dette udgangspunkt vil følge markedet for udlejnings- ejendomme.</p>
Model 3	2012-vurdering ejerbo- ligprisindekseret	<p>Vil kunne føre til en overvurdering af værdien af andelsboligejendomme, hvilket vil kunne forrykke balancen mellem de forskellige boligformer på boligmarkedet.</p> <p>Der er i dag ikke direkte sammenhæng mellem prisen på andelsboligejendomme og prisen på</p>

<b>Model</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Vurdering</b>
		<p>ejerboliger. Prisen på andelsboligejendomme er derimod tæt knyttet til markedet for udlejningsejendomme. Ikke hensigtsmæssigt at bryde denne sammenhæng ved at indeksere den offentlige 2012-vurdering med ejerboligindekset.</p> <p>Dog relativ enkel at forstå og administrere, og det vil være forholdsvis gennemsnitligt, hvordan maksimalprisen fremkommer.</p>
Model 4	Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til f.eks. 30 måneder, 5 år eller 10 år	<p>Balance mellem hensynet til at begrænse andelsboligforeningers merudgifter med en retvisende værdiansættelse og dermed en mere gennemsnitlig fastsættelse af maksimalpriser.</p> <p>Vil være et brugbart alternativ til den offentlige vurdering, hvis valuarvurderingens gyldighed maksimalt forlænges med 1-2 år, svarende til en ny gyldighed på 2½ år eller 3½ år.</p> <p>Relativ enkel ændring i forhold til de nuværende regler.</p> <p>Vil ikke rykke på balancen mellem de forskellige boligformer.</p> <p>Vil formentlig føre til en udfasning af den offentlige 2012-vurdering.</p> <p>Kan indlejre en forsinkelse i den enkelte forenings værdiansættelse overfor markedet for udlejningsejendomme.</p>
Model 5	Gyldighed indtil fald i markedet	<p>En række risici ved modellen, herunder hvordan man i praksis objektivt afgør, hvornår faldet i priserne på markedet for private udlejningsejendomme har været væsentligt, så foreningerne bliver forpligtet til at indhente en ny valuarvurdering.</p>

<b>Model</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Vurdering</b>
Model 6	Gyldighed indtil salg af andel	Ulemperne overstiger fordelene.  Risiko for at modellen vil forsinke handelen med andelsboliger.

# Kapitel 5

## 5. Konklusion

Udvalget har overvejet en række mulige løsningsmodeller, som konsekvens af afskaffelsen af den offentlige vurdering af andelsboligejendomme. Udvalget har taget afskaffelsen af den offentlige vurdering til efterretning, og det har derfor *ikke* været udvalgets ambition at præsentere modeller, som vil kunne frembringe en tilsvarende ”forfinet” og ”korrekt” vurdering af andelsboligejendommens værdi, som et nyt offentligt ejendoms-vurderingssystem.

De modeller, som udvalget har opstillet og vurderet, falder overordnet i følgende to kategorier:

- I) Modeller baseret på en fortsat anvendelse af 2012-vurderingen underlagt forskellige former for indeksering
- II) Modeller, der indebærer forskellige former for forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode

Udvalget er enige om at kunne fremhæve én model i hver af de to kategorier:

- Model 2 – 2012-vurderingen nettoprisindekseres
- Model 4 – Forlængelse af gyldighedsperioden for valuarvurderinger til maksimalt 2½ år eller 3½ år

Udvalget finder, at model 2, hvor den nettoprisindekserede offentlige 2012-vurdering danner grundlag for fastsættelse af andelsværdien, er en ”konservativ model”: Modellen indebærer en vis prisudvikling, som sikrer, at værdiansættelsen ikke udhules af inflationen. Udvalget vurderer, at modellen formentlig vil være særlig interessant for andelsboligforeninger, som ligger uden for de større byer, og hvor prisudviklingen for realiserede handler forventes at være afdæmpet. Her vil foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, kunne fortsætte med dette, og dermed undgå en årlig merudgift til en valuarvurdering.

Til gengæld vil modellen formentlig føre til en udfasning af den offentlige vurdering i København og omegn, sådan at langt de fleste foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, (over en årrække) vil overgå til valuarvurdering. Dog vil de foreninger, der af mere principielle årsager har valgt at anvende den offentlige vurdering, kunne fortsætte med dette, uden at andelsværdien udhules af inflationen.



Videre har udvalget valgt at anbefale model 4, hvor gyldighedsperioden for valuarvurderinger forlænges. Den forlængede gyldighedsperiode anbefales at gælde for både nuværende og kommende valuarvurderede andelsboligforeninger. Udvalget har søgt at balancere hensynet til, på den ene side at begrænse andelsboligforeningers merudgifter (en lang gyldighedsperiode) med, på den anden side en opdateret og retvisende værdiansættelse (en kort gyldighedsperiode). Målet er en gennemsigtig fastsættelse af maksimalpriser. Da risiciene og ulemperne ved modellen forøges i takt med en forlængelse af gyldighedsperioden, er det udvalget indstilling, at gyldigheden maksimalt forlænges med to år – f.eks. til enten 2½ år eller 3½ år.

Udvalget vurderer, at model 4 vil være interessant for andelsboligforeninger, der ligger i geografiske områder med en begrænset prisudvikling, og for foreninger med få salg. Den forlængede gyldighedsperiode vil således betyde, at udgifterne til en valuarvurdering kan fordeles på to eller tre år.

Selvom udvalget er enige om, at begge modeller er brugbare løsningsforslag, har udvalget været delt med hensyn til, hvorvidt de to modeller kan kombineres.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark anbefaler, at de to modeller kombineres, således at andelsboligforeninger fremover fortsat vil kunne benytte tre vurderingsprincipper: (en forlænget) valuarvurdering (model 4), den offentlige vurdering (fra 2012) nettoprisindekseret (model 2) eller anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og EjendomDanmark lægger således vægt på fordelene ved, at andelsboligforeninger fremover fortsat kan vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger (store og små andelsboligforeninger beliggende i eller uden for de større byer).

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) kan derimod ikke anbefale, at de to modeller (2 og 4) kombineres, idet et indgreb bør være mindst muligt og én løsning vil være tilstrækkelig. Begge modeller kan i sig selv og hver for sig være relevante i den aktuelle kontekst, men DE ser hver af modellerne som et skridt væk fra det formål, der historisk har været baggrund for maksimalprisbestemmelsen; at andelsboligforeningernes ejendommers værdiansættelser er baseret på en aktuel markedsprisonorm. DE anerkender, at de foreninger, der havde håbet at kunne benytte en ny og forventeligt retvisende offentlig vurdering, bør have en håndsregning. DE minder blot om, at løsningsforslagene – uagtet at disse er teoretisk velovervejede – ikke kan undgå at gøre andelsboligmarkedet mindre transparent og mindre økonomisk overskueligt for andelsboligkøbere og -sælgere, som handler og også fremtidigt skal kunne handle i tillid til, at priserne på andelsboliger er i tråd med markedet.

[www.im.dk](http://www.im.dk)